

Sygn. akt: I C 278/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 października 2016 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym: Przewodniczący SSO Juliusz Ciejek

Protokolant: sekr. sądowy Aleksandra Bogusz-Dobrowolska

po rozpoznaniu w dniu 11 października 2016 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z powództwa **T. (Polska) Spółki z o.o. w K.**

przeciwko **Skarbowi Państwa – Prezydentowi O.**

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

I. ustala, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w O., przy ulicy (...), oznaczonej numerami działek (...) (obręb (...)), o łącznej powierzchni 3,7084 ha, stanowiącej własność Skarbu Państwa i będącej w użytkowaniu wieczystym powoda T. (Polska) Spółki z o.o. w K., dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...), za rok 2015 i lata następne, jest uzasadniona do wysokości 352.669 (trzysta pięćdziesiąt dwa tysiące sześćset sześćdziesiąt dziewięć) złotych, przy czym obowiązek wniesienia opłaty rocznej wynosi:

a) za rok 2015 w wysokości 167.323,02 zł,

b) za rok 2016 w wysokości 259.996,01 zł,

c) za rok 2017 w wysokości 352.669 zł,

II. w pozostałym zakresie powództwo oddala,

III. zasądza od powódki na rzecz pozwanego Skarbu Państwa – Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa kwotę 7.200 (siedem tysięcy dwieście) zł tytułem zwrotu kosztów procesu,

IV. nakazuje ściągnąć od powoda na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Okręgowego w Olsztynie) kwotę 1.527 zł 63 gr (jeden tysiąc pięćset dwadzieścia siedem złotych sześćdziesiąt trzy grosze) tytułem wydatków zaliczkowo pokrytych ze Skarbu Państwa.

Sygn. akt I C 278/15

UZASADNIENIE

Powód T. (Polska) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w K. wniosła o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w O. przy ulicy (...) jest nieuzasadniona, ewentualnie o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest uzasadniona w innej wysokości, przy czym w tym ostatnim przypadku wniosła o zaliczenie nakładów na budowę urządzeń infrastruktury technicznej oraz z nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu, poczynione przez powódkę na przedmiotową nieruchomość, stanowiącą własność Skarbu Państwa. Wniosła także o zasądzenie od przeciwnika zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu podała, że w dniu 12 listopada 2014 r. otrzymała oświadczenie Prezydenta O. o wypowiedzeniu wysokości dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w O. przy ulicy (...), składającej się z działek gruntu oznaczonych numerami ewidencyjnymi (...), o łącznej powierzchni 3,7084 ha. W miejsce dotychczasowej opłaty rocznej w kwocie 83.661,51 zł została zaproponowana kwota 360.528,00 zł, mająca stanowić równowartość 3% obecnej wartości nieruchomości. Zdaniem powódki, wypowiedzenie jest bezzasadne z uwagi na brak w nim informacji o ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Powódka zarzucił operatorowi szacunkowemu stanowiącemu podstawę wypowiedzenie dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, między innymi:

- a. rażąco zawyżenie wartości nieruchomości o ponad 430%, pomimo powszechnego kryzysu gospodarczego i spadku cen nieruchomości,
- b. nieuzasadnioną odrębną wycenę poszczególnych części funkcjonalnych nieruchomości, co jest sprzeczne z przepisami będącymi podstawą do sporządzenia operatów szacunkowych,
- c. nieuzasadnione rozszerzenie okresu badania rynku nieruchomości poza standardowe 2 lata,
- d. brak przyjęcia do porównania nieruchomości podobnych tj. takich, które są rażąco mniejsze od nieruchomości ocenianej,
- e. nieuwzględnienie służebności przy wyliczaniu wartości nieruchomości.

W ocenie powódki operat jest wadliwy i nie może stanowić podstawy ustalenia wartości nieruchomości. Dlatego wypowiedzenie dotychczasowej opłaty rocznej jest bezskuteczne (k. 4-14).

Orzeczeniem z dnia 14 kwietnia 2015 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w O. uznało wniosek powódki za zasadny. Skład orzekający Kolegium stwierdził, że operat wykonany na zlecenie Prezydenta O. zawiera nieprawidłowości i jako taki nie może być wykorzystany do aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste (k. 4-5 z akt SKO).

Skarb Państwa – Prezydent O. wniósł sprzeciw od powyższego orzeczenia, domagając się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu Skarbu Państwa położonego w O. przy ulicy (...), oznaczonego w ewidencji gruntów i budynków obręb (...)miasta O., jako działki nr (...) o łącznej powierzchni 3,7084 ha, jest uzasadniona. Wniósł ponadto o zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazał, że ostatnia aktualizacja miała miejsce w 2000 r. i od tego czasu wartość nieruchomości bezspornie wzrosła (k. 96-98 oraz sprzeciw k. 1-2 z akt SKO).

W odpowiedzi na pozew Skarb Państwa – Prezydent O. wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od strony powodowej na jego rzecz kosztów procesu. Nie zgodził się z zarzutami strony powodowej i podtrzymał w całości stanowisko wyrażone w sprzeciwie. W jego ocenie, orzeczenie SKO było błędne, gdyż ograniczyło się wyłącznie do zakwestionowania operatu szacunkowego i pozostawienie opłaty rocznej na dotychczasowym poziomie, przez co organ zignorował treść przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, głównie art. 77 (k. 96-98).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 17 czerwca 1978 r. decyzją Miejskiego Zarządu (...) w O. nr (...)/(...) przedmiotowa nieruchomość Skarbu Państwa położona w O. w rejonie ulicy (...) (oznaczona wcześniej numerami działki (...)) o powierzchni 6,3501 ha), jako wówczas niezabudowana została przekazana Zakładowi (...) w O. w użytkowanie wieczyste na czas nieokreślony. Celem przekazania była budowa Zakładu (...). Nieruchomość była wówczas położona w terenie uzbrojonym w sieć

energetyczną, wodociągową, kanalizacyjną i gazową. Umiejscowiona była przy drodze o nawierzchni utwardzonej. Zakład w późniejszym czasie zmienił nazwę na (...).

(dowód: decyzja z dnia 17 czerwca 1978 r. Miejskiego Zarządu (...) w O. nr (...)/(...) k. 531-532, opinia biegłej M. K. k. 505-559)

Zakład (...) w O. na podstawie art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami i wyłączeniu nieruchomości, z mocy prawa nabył prawo użytkowania wieczystego gruntu tej nieruchomości z dniem 5 grudnia 1990 r. na okres 99 lat tj. do 4 grudnia 2089 r. Decyzją Urzędu Rejonowego w O. nr (...) (...) z dnia 8 stycznia 1992 r. ustalone zostały opłaty w wysokości 3% ceny gruntu.

(niekwestionowane, dowód: decyzja Urzędu Rejonowego w O. nr (...) (...) z dnia 8 stycznia 1992 r. k. 533-534)

Zanim doszło do ustanowienia prawa użytkowania wieczystego gruntu na rzecz Zakładu (...) w O., nieruchomość była wówczas zabudowana budynkiem produkcyjno-usługowym oraz uzbrojona w przewody (przyłącza) energetyczne, wodociągowe i kanalizacyjne.

(dowód: opinia biegłej M. K. k. 510, mapa k. 381)

W dniu 31 marca 1998 r. aktem notarialnym Wojewoda (...) działający w imieniu Skarbu Państwa jako organ założycielski Przedsiębiorstwa Państwowego Zakładu (...) w O. sprzedał spółce, działającej pod nazwą (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w B., zespół składników materialnych i niematerialnych obejmujących wszystko co wchodzi w skład przedsiębiorstwa państwowego Zakładu (...) w O., w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu do dnia 4 grudnia 2089 r. będącego własnością Skarbu Państwa położonego w O. przy ulicy (...) (działki nr (...) o powierzchni 3,7084 ha) oraz własność budynków stanowiący odrębny od gruntu przedmiot własności objęty księgą wieczystą nr (...).

(dowód: akt notarialny Rep. A. (...) sporządzony przez notariusza M. S. k. 535-548)

Następnie w dniu 2 grudnia 1998 r. (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w B. zawarła z " (...) Zarząd (...) 6" Spółką z ograniczoną odpowiedzialności w W. umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości i własność wzniesionych na niej budynków i budowli. Na mocy tej umowy spółka (...) sprzedała spółce (...) prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, położonej w O. przy ulicy (...) składającej się z działek (...) o łącznej powierzchni 3,7084 ha, objętej księgą wieczystą nr (...) wraz z prawem własności wniesionych na niej i stanowiących odrębną nieruchomość budynków.

(dowód: uzasadnienie wyroków SR w Olsztynie w sprawie X C 1104/12 k. 29-32, SO w Olsztynie w sprawie I C 309/12 k. 25-27)

Bezpośrednio po nabyciu nieruchomości w 1998 r. firma (...) przystąpiła do modernizacji infrastruktury technicznej. W ramach rozpoczętej, a następnie kontynuowanej przez Spółkę (...) inwestycji budowlanej dotyczącej rozbudowy obiektu handlowego położonego przy ulicy (...) w O. dokonano przebudowy (modernizacji) istniejącej już wcześniej infrastruktury technicznej. Prace były związane obiektem handlowym, a także z budową i przebudową przewodów wodociągowych, przewodów kanalizacji deszczowej i sanitarnej, przewodów energetycznych, przewodów telekomunikacyjnych i z przebudową sieci ciepłowniczej oraz parkingami i zagospodarowaniem terenu.

W ramach inwestycji budowlanej rozpoczętej w 1998 r. wybudowano istniejące do dzisiaj nowe podziemne urządzenia infrastruktury technicznej wraz z nawierzchniami (utwardzeniem terenu), stanowiące:

- przewody sieci wodociągowej z rur PE Ø 160 mm, Ø 90 mm oraz Ø 110mm wraz ze studzienkami wodociągowymi,
 - przewody sieci wodociągowej z rur PE Ø160, Ø 200, Ø315, Ø400 Ø 1000 wraz ze studzienkami kanalizacyjnymi.
- Budowa była związana z potrzebą odprowadzania wód opadowych z placów do miejskiej kanalizacji,

- przewód odprowadzający ścieki do sieci kanalizacji sanitarnej wybudowany z rur PCV Ø200 wraz ze studzienkami. Budowa miała na celu odprowadzenia ścieków technologicznych do kanalizacji sanitarnej miasta po ich wstępnym podczyszczaniu w odłuszczaczu.,

- przewody (kable) sieci energetycznej wraz latarniami do oświetlenia parkingu,

- stację SN/SN wyposażoną w rozdzielnię czernastopolową NS 15 kV oraz kable SN związane z przebudową kabli zasilających dawną stację U., a obecnie wprowadzonych do nowej stacji, kabel SN zasilający obiekt Bank (...) S.A., położony na sąsiedniej nieruchomości oraz przebudowany kabel SN relacji Traugutta –PBRol w związku z kolizją nowego zagospodarowania terenu,

- przewód telekomunikacyjny – kabel typu XxTKMXpw 50x40x04 związany z rozbudową sieci telekomunikacyjnej,

- przewody sieci ciepłej zlokalizowane w granicach przedmiotowej nieruchomości oraz poza jej granicami, których położenie było związane z przebudową istniejącej sieci ciepłej.

W ramach realizacji rozpoczętej inwestycji dotyczącej rozbudowy obiektu handlowego przy ulicy (...) w O. dokonano poza przedmiotową nieruchomością innych prac takich jak:

- wykonanie oświetlenia ulicznego przy skrzyżowaniu ulicy (...) z ulicą (...) oraz wzdłuż ulicy (...) przy wjeździe oraz wyjeździe z przedmiotowej nieruchomości w postaci latarni na nieruchomości stanowiącej własność Gminy O.,

- wykonanie fragmentu odcinka drogi dojazdowej o nawierzchni asfaltowej wraz ciągiem pieszym o nawierzchni z kostki polbruk oraz oświetlaniem ulicznym na działce stanowiącej własność Gminy O..

(dowód: opinia biegłej M. K. k. 511-513, mapy k. 550-555).

Teren nieruchomości był częściowo utwardzony nawierzchnią asfaltową oraz z kostki polbruk umożliwiającą dojazd i dojście pieszych w związku z obiektem handlowym.

(dowód: opinia biegłej M. K. k. 513)

W dniu 26 września 2000 r. Prezydent Miasta O., w imieniu którego działał upoważniony pracownik D. Ł. w piśmie oznaczonym znakiem (...) (...) wypowiedział dotychczasową wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste tych nieruchomości, jednocześnie proponując nową wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, które stanowić miało 3% wartości gruntu. Wskazano w piśmie, że aktualizacja została dokonana w oparciu o wycenę szacunkową przedmiotowej nieruchomości sporządzoną przez rzeczoznawcę majątkowego. Nowa opłata została ustalona na kwotę 83.661,51 zł. Wartość 1 m² będąca podstawą do ustalania wysokości opłaty rocznej wynosiła 75,20 zł. Wysokość nowej opłaty rocznej w wysokości 83.661,51 obowiązuje od 1 stycznia 2001 r.

(dowód: pismo Prezydenta Miasta O. z dnia 26 września 2000 r. nr (...) (...) k. 103)

Hipermarkety (...) zostały przejęte przez sieć sklepów (...). Zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa-Śródmieście w Krakowie XI Wydziału Gospodarczego Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 12 maja 2003 r., T. (Polska) Spółka z ograniczoną odpowiedzialności z siedzibą w K. nabyła prawo użytkowania wieczystego gruntu położonego w O. przy ulicy (...), oznaczonego numerami działek (...). Nieruchomość była wówczas zabudowana budynkiem handlowym i innymi budowlami. Łączna powierzchnia działek wynosiła 3,7084 ha. Dla nieruchomości urządzona jest księga wieczysta nr (...) prowadzona przez Sąd Rejonowy w Olsztynie.

(bezsporne, dowód: opinia biegłej M. K. k. 505-559, księga wieczysta (...) k. 525-530, pismo Urzędu Miasta w O. k. 104)

Spółka (...) nabywając w 2003 r. nieruchomość nie uczestniczyła w budowie i przebudowie znajdujących się na tej nieruchomości urządzeń infrastruktury technicznej.

(dowód: opinia biegłej M. K. k. 511)

T. (Polska) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością uiszczała opłaty za użytkowanie wieczyste od 2005 r. w wysokości 83.661,51 zł.

(bezsporne, pismo Prezydenta Miasta O. z dnia 21 stycznia 2005 r. nr(...) (...) k. 104)

Pismem z dnia 22 grudnia 2009 r. Prezydent O. wypowiedział T. (Polska) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w K. dotychczasową wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste przedmiotowego gruntu ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2009 r. W piśmie tym zaproponował nową wysokość opłaty rocznej działki nr (...) o powierzchni 29155 m⁽²⁾ w kwocie 195.842,88 zł, stanowiącej 3% ceny gruntu. Ponadto powód otrzymał dodatkowo dwa pisma o podobnej treści, dotyczące ustalenia nowej opłaty z użytkowanie wieczyste, oddzielnie dla działek (...)i (...). Nowa opłat odpowiednio wymienionych działek wynosiła 21.262,89 i 44.362,02 zł. T. (Polska) Sp. z o.o. w K. nie zgodziła się wysokością nowych opłaty i zleciła (...) Oddział w O. ocenę prawidłowości wyceny nieruchomości operatu szacunkowego sporządzonego przez W. K. na zlecenie Prezydenta O.. Autorzy tej opinii stwierdzili, że przedmiotowy operat szacunkowy zawiera istotne błędy i nie może być podstawą aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego.

W dniu 29 stycznia 2010 r. T. (Polska) Sp. z o.o. w K. złożyła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego trzy wnioski o ustalenie, że aktualizacja rocznej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej nr (...) jest nieuzasadniona, ewentualnie o ustalenie, że aktualizacja opłata jest uzasadniona w innej wysokości.

Trzema orzeczeniami z dnia 24 listopada 2011 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w O. uznało wnioski powoda za zasadne i ustaliło opłatę roczną w dotychczasowej wysokości. W uzasadnieniu orzeczeń, Samorządowe Kolegium Odwoławcze poparało stanowisko wyrażone w operacie stowarzyszenia rzeczoznawców. Uznało, że operat szacunkowy nie może stanowić podstawy wyliczenia nowej opłaty rocznej z uwagi na jego wadliwość. Kolegium uznało również, że Prezydent Miasta O. nie udowodnił, że zaszły przesłanki umożliwiające wypowiedzenie dotychczasowej opłaty za użytkowanie wieczyste.

Od powyższych rozstrzygnięć Prezydenta Miasta O. złożył sprzeciwy.

Sprawa dotycząca działki (...) wpłynęła do Sądu Okręgowego w Olsztynie i została zarejestrowana pod sygnaturą akt I C 309/12. W wyniku wytoczonego powództwa, Sąd w dniu 8 stycznia 2014 r. orzekł, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w O. przy ulicy (...) o nr działki ewidencyjnej (...) o łącznej powierzchni 29155 m², stanowiącej własność Skarbu Państwa, a pozostającej w użytkowaniu wieczystym T. (Polska) Sp. z o.o. w K., dokonanej przez Prezydenta O. wypowiedzeniem z dnia 22 grudnia 2009 r. – jest nieuzasadniona w całości. Orzeczenie stało się prawomocne z dniem 15 maja 2014 r. Żadne ze stron nie składała apelacji.

(dowód: wyrok z uzasadnieniem w sprawie I C 309/12 k. 24-27, informacja o prawomocności – znane z urzędu – z systemu Sawa, wyrok z uzasadnieniem w sprawie X C 1104/12 k. 28-32, opinia Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości Oddział w O. – w aktach SKO).

Sprawa dotycząca wypowiedzeniem wysokości opłaty rocznej dwóch pozostałych działek tj. (...)i (...) z dnia 22 grudnia 2009 r. zawisła przed Sądem Rejonowym w Olsztynie i zarejestrowana pod sygnaturą X C 1104/12. Wyrokiem z dnia 16 kwietnia 2014 r. Sąd orzekł, że aktualizacje opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w O. przy ulicy (...) o numerze ewidencyjnym (...), stanowiącej własność Skarbu Państwa, a pozostającej w użytkowaniu wieczystym T. (Polska) Sp. z o.o. w K., dokonanej przez Prezydenta Miasta O. wypowiedzeniem z dnia 22 grudnia 2009 r. są nieuzasadnione w całości.

(dowód: wyrok z uzasadnieniem w sprawie X C 1104/12 k. 28-32).

Pismem z dnia 30 października 2014 r. Prezydent O. działający jako Starosta Grodzki na podstawie art. 77 ust. 1, 2a i 3 oraz art. 78 ust. 1, 2 i 4 w zw. z art. 4 pkt 9 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,

wypowiedział T. (Polska) Sp. z o.o. w K., wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w O. przy ulicy (...), wynoszącej 83.661,51 zł, ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2014 r. Jednocześnie w piśmie tym zaproponował nową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej składającej się z działek nr (...) obręb 105, o łącznej powierzchni 3,7084 ha, położonej w O. przy ulicy (...), w kwocie 360.528 zł. Nowa opłata miała obowiązywać od 1 stycznia 2015 r. Wypowiedzenie powód otrzymał w dniu 12 listopada 2014 r.

W uzasadnieniu swojego wypowiedzenia wskazał, że zmiana wysokości opłaty rocznej nastąpiła z powodu wzrostu wartości nieruchomości. Wysokość nowej opłaty rocznej stanowi 3% wartości nieruchomości ustalonej w oparciu o operat szacunkowy, sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego W. S. w dniu 19 sierpnia 2014 r. Wartość nieruchomości została określona na poziomie 12.017.600 zł

(bezsporne, dowód: wypowiedzenie z dnia 30 października 2014 r. – w aktach SKO, pisma Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości Oddział w O. z dnia 28 stycznia 2015 r. – w aktach SKO)

T. (Polska) Sp. z o.o. w K. złożyła pismem z dnia 12 grudnia 2014 r. wniosek do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w O., o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona w całości, ewentualnie, że jest uzasadniana w innej wysokości. Jednocześnie wniosło o zaliczenie nakładów na budowę urządzeń infrastruktury technicznej oraz nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu poczynionych przez użytkownika wieczystego na przedmiotowej nieruchomości. Wnioskodawca zarzucił rzeczoznawcy majątkowemu między innymi:

- rażąco zawyżenie wartości nieruchomości i błędnie przyjął, że ceny nieruchomości drastycznie wzrosły o 430% pomimo powszechnego kryzysu gospodarczego i spadku cen nieruchomości,
- dokonanie oddzielnej wyceny poszczególnych części nieruchomości,
- nieuzasadnione rozszerzenie okresu badania rynku przez rzeczoznawcę,
- przyjęcie do porównania działki, które nie są podobne do działki wycenianej tj. o rażąco mniejszej powierzchni.

(dowód: wniosek T. (Polska) Sp. z o.o. w K. z dnia 12 grudnia 2014 r. – w aktach SKO)

Jednocześnie w toku postępowania administracyjnego na zlecenie pełnomocnika T. (Polska) Sp. z o.o. w K., radcy prawnego M. P. została sporządzona ocena operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego W. S. w dniu 19 sierpnia 2014 r. Autorzy oceny zarzucili operatorowi między innymi uchybienia mające wpływ na wynik szacowania oraz brak dokumentów potwierdzających przeznaczenie wycenianej nieruchomości. W ich ocenie operat wymagał wyjaśnień i uzupełnienia.

(dowód: opinia Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości Oddział w O. z dnia 12 stycznia 2015 r. – w aktach SKO)

Orzeczeniem z dnia 14 kwietnia 2015 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze uznało wniosek T. (Polska) Sp. z o.o. w K. za zasadny i obciążyło Prezydenta O. kosztami postępowania w wysokości 4.200 zł.

W uzasadnieniu rozstrzygnięcia Kolegium stwierdziło, że operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego W. S. został skutecznie zakwestionowany przez powołany do tego podmiot tj. Komisję Opiniodawczo-Rozjemczą Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości Oddział w O. i zawiera tego rodzaju nieprawidłowości, które nie pozwalają na wykorzystanie go do aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości. Zdaniem Kolegium, właściciel nie udowodnił, że nastąpił wzrost wartości nieruchomości usprawiedliwiający zaktualizowanie opłaty rocznej do wysokości podanej w wypowiedzeniu tj. 360.528 zł.

(dowód: orzeczenie SKO z dnia 14 października 2015 r., wniosek o ustalenie T. (Polska) Sp. z o.o. w K. – w aktach SKO)

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w O., przy ulicy (...). Oznacza jest numerami działek (...) w obrębie ewidencyjnym nr (...) miasta O.. Łączna powierzchnia działek wynosi 3,7084 ha. Dla nieruchomości tej urządzona jest księga wieczysta nr (...), prowadzona przez Sąd Rejonowy w Olsztynie.

(dowód: wypis z operatu ewidencji gruntów k. 524, odpis księgi wieczystej k. 525-530)

Zgodnie z księgą wieczystą na dzień 30 października 2014 r. nieruchomość stanowiła własność Skarbu Państwa. Użytkownikiem wieczystym gruntu tej nieruchomości oraz właścicielem budynków i budowli znajdujących się na tej nieruchomości stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności było T. (Polska) Sp. z o.o. w K.. W dziale III księgi wieczystej wpisana była służebność przejścia i przejazdu przez północną część działki (...) na rzecz każdorazowego właściciela działki nr (...) objętej księgą wieczystą nr (...).

(dowód: odpis księgi wieczystej k. 525-530, opinia biegłej M. K. k. 507-508)

Na dzień 30 października 2014 r. przedmiotowa nieruchomość zabudowana była budynkiem handlowym, hipermarketem (...). Teren nieruchomości częściowo był ogrodzony. Na nieruchomości zorganizowane były parkingi, place postojowe i manewrowe o nawierzchni asfaltowej oraz z kostki polbruk wraz z oświetleniem. Teren wyposażony był w przewody sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej, a także w przewody sieci wodociągowej i energetycznej. Przez teren nieruchomości przebiegał również fragment sieci ciepłej, do której obiekt handlowy (...) nie jest podłączony.

(dowód: opinia biegłej M. K. k. 510-511)

Zgodnie z obecnie obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu między ulicami (...) i ogrodami działkowymi w O., zatwierdzonym Uchwałą Nr (...) Rady Miasta w O. z dnia 25 października 1995 r. przedmiotowa nieruchomość położona jest w terenie oznaczonymi symbolami:

- „PB”- istniejące zakłady przemysłowe i bazy adaptowane, możliwe przekształcenia w kierunku zmniejszenia uciążliwości,
- „PB-UM”- teren zakładu przemysłowego, rezerwowany na uzupełnienie funkcji związanych z zabudową mieszkaniową,
- „6KS”- teren obsługi kołowej istniejących zakładów i usług.

(dowód: opinia biegłej M. K. k. 561-562, uchwała RM w O. dostępna na stronie UM w O.)

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w strefie pośredniej miasta O. przy ulicy (...). Najbliższe otoczenie nieruchomości stanowi zabudowa mieszkalna wielorodzinna oraz zabudowa handlowo-usługowa. Nieruchomość położona jest w terenie uzbrojonym w pełną miejską infrastrukturę techniczną. Przedmiotowa nieruchomość składa się z trzech działek tworzących jedną całość gospodarczą o powierzchni 3,7084 ha. Kształt działki jest wielokątny, a ukształtowanie terenu korzystne, teren jest płaski.

Działki nr (...) zabudowana jest budynkiem hipermarketu, natomiast działki (...) nie są zabudowane. Te ostatnie działki oraz niezabudowana część działki nr (...) zagospodarowane są w postaci parkingów o nawierzchni asfaltowej oraz przejść dla pieszych o nawierzchni kostki polbruk. Teren nieruchomości jest ogrodzony.

(dowód: opinia biegłej M. K. k. 561-562)

Aktualna wartość nieruchomości położonej przy ulicy (...) w O. oznaczonej numerami działek (...) (obręb (...)) o łącznej powierzchni 3,7084 ha stanowiącej własność Skarbu Państwa i będącej w użytkowaniu wieczystym powoda, określona podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej, na poziomie cen z dnia 30 października 2014 r. – dla potrzeb aktualizacji rocznych opłat z tytułu użytkowania wieczystego – wynosi 11.755.628 zł.

(dowód: opinia uzupełniająca biegłej M. K. k. 630-637 opinia ustna biegłej M. K. na rozprawie w dniu 11 października 2016 r. k. 679-681, operat szacunkowy sporządzony przez biegłą M. K. k. 518, 556-559)

Ostatnie aktualizacja opłaty rocznej miała miejsce w 2000 r.

(bezsporne, dowód: pismo Prezydenta Miasta O. z dnia 26 września 2000 jr. Nr M.III. (...) k. 103)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo było zasadne, ale jedynie w nieznaczej części.

Sąd za podstawę swych rozważań przyjął przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2010 r., Nr 102 poz. 651 ze zm.) W dacie wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej i jednocześnie zaproponowanie nowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste z dnia 30 października 2014 r. Prezydenta O., doręczonym powodowi w dniu 12 listopada 2014 r., obowiązywał przepis art. 71 ust. 1 ww. ustawy. Zgodnie z jego treścią, za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się opłatę pierwszą roczną i opłaty roczne.

Artykuł 72 ww. ustawy zawiera z kolei regulację dotyczącą wysokości opłaty rocznej, stanowiąc w ust. 1, iż opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z art. 67. Zgodnie z ust. 3, wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana, i wynosi, dla przedmiotowej nieruchomości 3%.

Do kwestii aktualizacji opłaty rocznej odnosi się natomiast art. 77 i nast. ustawy o gospodarce nieruchomościami. W dacie kwestionowanej aktualizacji wspominany art. 77 ustawy w brzmieniu ustawy z dnia 28 lipca 2011 r. (Dz.U. nr 187, poz. 1110), która weszła w życie w dniu 9 października 2011 r. stanowi, że wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, z zastrzeżeniem ust. 2 i 2a, podlega aktualizacji nie częściej niż raz na trzy 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. Aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Właściwy organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej powinien wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty, do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego, przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia jej nowej wysokości. W wypowiedzeniu należy wskazać sposób obliczenia nowej wysokości opłaty i pouczyć użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Do wypowiedzenia dołącza się informację o wartości nieruchomości, o której mowa w art. 77 ust. 3, oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym. Do doręczenia wypowiedzenia stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego. Użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia, złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Wniosek, o którym mowa w ust. 2, składa się przeciwko właściwemu organowi. Ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty, spoczywa na właściwym organie. Złożenie wniosku, o którym mowa w ust. 2, nie zwalnia z obowiązku uiszczania opłat w dotychczasowej wysokości. W przypadku niezłożenia wniosku właściwy organ oraz użytkownika wieczystego obowiązuje nowa wysokość opłaty zaoferowana w wypowiedzeniu. Przepis art. 79 ust. 5 stosuje się odpowiednio.

Strona pozwana dokonując wypowiedzenia stronie powodowej dotychczasowej stawki opłaty rocznej dopełniła wymogów formalnych wynikających z powyżej przytoczonych przepisów prawa składając stronie powodowej pismem z dnia 30 października 2014 r. wypowiedzenie stawki opłaty rocznej.

Przytoczona wyżej regulacja w brzmieniu sprzed zmian dokonanych nowelizacją z dnia 28 lipca 2011 r. wprowadzała możliwość aktualizacji opłat rocznych za użytkowanie wieczyste w przypadku, gdy wartość nieruchomości ulegała zmianie (a więc zarówno uległa podwyższeniu bądź też obniżeniu), przy czym ograniczono częstotliwość aktualizacji, zaznaczając, iż mogło to następować nie częściej niż raz w roku. Późniejsza modyfikacja nałożyła obowiązek aktualizacji tych opłat, gdy wartość gruntu ulegnie zmianie i dotyczyła m.in. ograniczenia terminu zmian opłat, tj. wprowadzenia okresu karencyjnego między kolejnymi aktualizacjami nie krótszego niż trzy lata oraz rozkładania wysokości opłaty rocznej. Przyczyną, dla której ustawodawca przewidział taką możliwość/obowiązek aktualizacji jest okoliczność, iż opłaty roczne za użytkowanie wieczyste mają charakter cywilnoprawny i stanowią swego rodzaju ekwiwalent za korzystanie z gruntów Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego z wyłączeniem innych osób. Skoro więc są one ustalane jako określony procent od wartości nieruchomości, to ich wysokość powinna być uzależniona od ich aktualnej wartości.

Właśnie ta okoliczność, tj. wartość nieruchomości objętej aktualizacją opłaty rocznej, stanowiła kwestię sporną między stronami w niniejszej sprawie. Powód twierdził bowiem, że Prezydent Miasta O., wypowiadając dotychczasową wysokość opłaty i proponując nową, oparł się na nieprawidłowo dokonanej i nierzetelnej wycenie nieruchomości, skutkiem czego opłata została zawyżona. Jednocześnie wnioskowano o pozostawienie opłaty w dotychczasowej wysokości, ewentualnie ustalenie, że opłata ujęta w wypowiedzeniu jest uzasadniona w innej wysokości.

Natomiast pozwany Skarb Państwa – Prezydenta O. uznawał, iż operat szacunkowy ustalił właściwą wartość działek objętych niniejszym postępowaniem, a zatem zaproponowana wysokość opłaty rocznej po aktualizacji jest odpowiednia. Żadna ze stron nie kwestionowała natomiast stawki procentowej opłaty rocznej wskazanej w ofercie aktualizacyjnej na 3%, tym samym ten element oferty pozostawał poza sporem.

W celu ustalenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, a tym samym ustalenia wartości nieruchomości przedmiotowej nieruchomości i ustalenia wartości nakładów poczynionych przez powoda na budowę urządzeń infrastruktury technicznej, w przypadku wzrostu wartości nieruchomości, Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu szacowania i wyceny nieruchomości. W ocenie Sądu sporządzona opinia stanowi wiarygodne źródło informacji i została sporządzona zgodnie z zasadami i standardami obowiązującymi w zakresie szacowania nieruchomości dla potrzeby aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

Do powyższej opinii z dnia 29 marca 2016 r. zastrzeżenia złożył powód wskazując, jego zdaniem, na szereg uchybień natury metodologicznej. Do powyższych zarzutów biegła ustosunkowała się na piśmie, składając obszernie wyjaśnienia między innymi w przedmiocie uwzględnienia nieruchomości podobnych do nieruchomości przedmiotowej, a także wpływu ograniczonych praw rzeczowych na wartość rynkową tej ostatniej nieruchomości. Odniosła się szczegółowo do kwestii nakładów poczynionych przez powoda, a także wydłużonego okresu badania rynku nieruchomości. Od opinii uzupełniającej ponownie powód złożył zarzuty, w których potrzymał zarzuty w przedmiocie ustalenia wartości nieruchomości wyrażonej w opinii biegłej M. K. z dnia 29 marca 2016 r. W ocenie strony powodowej biegła nie ustosunkowała się do zarzutów, zaś jej opinia stanowi jedynie polemikę z zarzutami powoda.

Sąd postanowił dopuścić dowód z przesłuchania biegłej na okoliczność sporządzonej przez nią opinii. W dniu 11 października 2016 r. na rozprawę stawiała się biegła, która podtrzymała swoją opinię w całości. W ocenie Sądu precyzyjnie odniosła się do stawionych zarzutów. W sposób szczegółowy opisała zasady, jakimi kierowała się przy wyborze nieruchomości w metodzie porównywania parami oraz dlaczego i w jaki sposób dokonała tzw. ekstrapolacji. Wyjaśniła również jakie współczynniki wpłynęły na wartość rynkową nieruchomości, jakie nie i dlaczego, w tym organiczne prawo rzeczowe i nakłady poczynione przez powoda.

Z tych też względów Sąd oparł na niej swoje ustalenia, co zostanie szczegółowo rozwinęte w dalszej części rozważań.

W niniejszej sprawie sporna pozostaje kwestia wartości przedmiotowej nieruchomości, a także wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

Ustalając wartość nieruchomości Sąd oparł się na operacie szacunkowym sporządzonym przez biegłą M. K. w niniejszym postępowaniu. Wartość tę biegła wyliczyła na kwotę 11.755.628 zł. W tej sytuacji wysokość opłaty rocznej, przy zastosowaniu niekwestionowanej stawki 3%, określono na kwotę 352.669 zł. Wskazać należy jednocześnie, iż Sąd, jest władny ustalić samodzielnie wysokość opłaty rocznej w odmiennej od tej zaproponowanej w aktualizacji. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 11 września 2003 r. (III CKN 239/01 Lex nr 146452) stwierdził, iż "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. W razie gdy użytkownik wieczysty nie wykaże swoich racji, sąd oddala powództwo w całości lub części. 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.). Wysokość opłaty wynikająca z ewentualnego orzeczenia kolegium samorządowego jest bez znaczenia, ponieważ orzeczenie to utraciło moc".

Przy określeniu wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej dla aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, określa się jej wartość jako przedmiot prawa własności stosując podejście porównawcze. Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego w latach 2012-2014. Z uwagi na to, że na rynku (...) było mało transakcji w zakresie nieruchomości komercyjnych, odnotowano w tej metodzie jedynie kilka nieruchomości. Z tej grupy nieruchomości odrzucono te, które skrajnie odbiegały od nieruchomości ocenianej. Jednocześnie z uwagi na słabo rozwinięty rynek transakcji w tym czasie, rozszerzono okres badania o cztery miesiące tj. od lipca 2012 r. do października 2014 r. Zgodnie z art. 4 pkt 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami za nieruchomość podobną należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość. Zgodnie z pkt 4.2.6. Noty Interpretacyjnej Nr 1 Powszechnych Krajowych Zasada Wyceny Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, rzeczoznawca powinien wybrać do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzy nieruchomości, najbardziej podobne pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką. Do porównania zatem zastosowano pięć nieruchomości podobnych odpowiadające tym kryteriom, a ponadto były to nieruchomości uzbrojone w podobną infrastrukturę techniczną, położone w O. i z korzystnym dojazdem od nieruchomości. Przedmiotowa nieruchomość w stosunku do nieruchomości podobnych była pod względem powierzchni - największa, zaś pod względem lokalizacji - przeciętna. Jedynie tymi cechami przedmiotowa nieruchomość różniła się od nieruchomości podobnych. Dlatego dla tych cech zastosowano tzw. ekstrapolację. Zasadą jest, że im większa działka tym tańszy metr kwadratowy, a tym samym niższa cena. Punktem wyjścia do uwzględnienia odmienności badanych nieruchomości była różnica pomiędzy maksymalną i minimalną ceny 1m² gruntu nieruchomości przyjętych przez biegłą do opracowania opinii. Różnica pomiędzy tymi cenami wynosi 98 zł (450 zł/m² – 352 zł/m² k. 565). Takie wyliczenie zaś jest punktem wyjścia do określenia zakresu kwotowego przy uwzględnieniu wagi procentowej ustalonej przez biegłą na poziomie 40% i 60%.

Przedmiotowa nieruchomość z punktu widzenia lokalizacji była przeciętna (w stosunku do nieruchomości podobnych, które były nieruchomościami średnimi lub dużymi, zaś przedmiotowa nieruchomość była w stosunku do nich nieruchomością bardzo dużą), dlatego aby uwzględnić różnice w tym aspekcie należało nieruchomość powiększyć o 40%, czy w tym wypadku o 39 zł. Podobny mechanizm zachodzi pomiędzy tymi nieruchomościami w kontekście powierzchni. Wartość nieruchomości porównawczych była pomniejszona, ponieważ przedmiotowa nieruchomości w stosunku do badanych jest nieruchomością bardzo dużą. Zastosowanie współczynnika korygującego było podyktowane tym, że cena m² nieruchomości przedmiotowej malała w stosunku do nieruchomości podobnych. Wartość tego współczynnika wyliczonego przez biegłą wynosi 60%, czyli o 59 zł (jest to procent pomiędzy ceną maksymalną, a minimalną obliczoną przez biegłą, która wynosi 98 zł). Tak więc o 59 zł za 1 m² była tańsza nieruchomość pozwanego. W związku tym ogólna cena 1 m² gruntu nieruchomości wynosi 317 zł. Zaś wartość

nieruchomości podobnych została wyceniona w graniach od 352 zł do 450 zł/1m². W takim przypadku nie może budzić wątpliwości, że powierzchnia nieruchomości została właściwie skorygowana przy wycenie, gdyż wartość 1m² nieruchomości wycenionej jest znaczenie niższa od nieruchomości porównawczych.

Analiza rynku na podstawie cen transakcyjnych niezabudowanych nieruchomości gruntowych jakie miały miejsce w latach 2012-2014 charakteryzowały się ustabilizowanym rynkiem cen nieruchomości. W tym czasie nie zauważono wzmożonego wzrostu ani spadku tych nieruchomości. Kryzys gospodarczy w obrocie rynku nieruchomości usługowym w województwie (...) spowodował zatrzymanie wzrostu cen w tym województwie, wpływało tym samym na stabilizację tego typu nieruchomości. Dlatego cen transakcyjnych nieruchomości podobnych nie korygowano o upływ czasu, który w tych okolicznościach nie miał wpływu na wartość nieruchomości.

Przyjęte do porównania nieruchomości umiejscowione były na rynku lokalnym w O.. Jednocześnie są najbardziej obiektywne, ponieważ na prawidłowe ustalenie wartości nieruchomości mają wpływ także takie czynniki jak: wielkość miasta, stopień rozwoju infrastruktury drogowej, charakter planowanych inwestycji. Przy rodzaju prowadzonej przez powoda działalności (supermarket wielkopowierzchniowy) nie bez znaczenia pozostaje też poziom życia lokalnej społeczności, w tym zamożności i możliwość zatrudnienia. Przyjęcie do porównania nieruchomości z innych miast wpłynęłoby w nieuzasadniony sposób na zaważenie lub obniżenie wartości tej nieruchomości. Dlatego przyjęcie w metodzie porównywania parami nieruchomości z innego terenu np. z G., gdzie ceny za 1 m² są wyższe niż na terenie (...), z uwagi na prowadzone tam przedsięwzięcia, spowodowałoby sfalszowanie wyników opinii.

Uwzględniając opinię biegłej, Sąd miał na uwadze, że nie ma wytycznych co do konieczności wyboru poszczególnych nieruchomości do porównania. Nieruchomości porównawcze ustalane są na podstawie kryteriów, o których była mowa wyżej, a także doświadczenia i transakcje w zakresie nieruchomości komercyjnych. Podkreślenia również wymaga fakt, że choć transakcji było bardzo mało to kształtują się na podobnym poziomie cenowym bez względu na powierzchnię. W 2015 r. pojawiły się transakcje dotyczące nieruchomości o podobnej powierzchni, różnica ceny jest zbliżona do nieruchomości przedmiotowej. Jednak nie można było jej uwzględnić z uwagi na to, że okres badania rynku wynosi dwa lata od przyjętej wyceny, tj. 2014 r. Tym samym biegła jako datę końcową swoich badań zobligowana była wziąć rok 2014 a nie późniejszy.

Zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych (Nota Interpretacyjna nr 1), do porównań należy wykorzystać nieruchomości podobne, które były przedmiotem sprzedaży w okresie najbardziej zbliżonym, poprzedzającym datę wyceny, ale nie dłuższym niż dwa lata od daty, na którą określa się wartość nieruchomości.

Opinia biegłej M. K. obejmowała okres badania cen od lipca 2012 r. do października 2014 r. Jednocześnie wydłużenie tego okresu było spowodowane tym, że na rynku niezabudowanych nieruchomości gruntowych spełniających funkcję usługową w okresie sztywnych dwóch lat odnotowano niewiele transakcji. Monitorowanie cen w okresie dłuższym niż dwa lata było konsekwencją szczegółowej analizy rynku. Biegła na mocy obowiązujących przepisów miała możliwość wykorzystania w procesie wyceny transakcji zawartych w okresie dłuższym niż dwa lata poprzedzające wycenę i z tej możliwości skorzystała i wyjaśniła przyczyny takiej decyzji. Biegła wykorzystwała transakcję z lipca 2012 r., gdyż sprzedana nieruchomość była podobna do nieruchomości wycenianej. Miała powierzchnię największą z tj. 1,2232 ha, podczas, gdy pozostałe nieruchomości badane miały od 0,3791 ha do 0,5203 ha. Zaś nieruchomość wyceniana miała powierzchnię 3,7084 ha. W celu miarodajnego określenia wartości nieruchomości zasadne zatem było wydłużenie monitorowania cen, co jest również zgodne z cytowaną powyżej Notą.

Biegła z zakresu szacowania nieruchomości określiła wartość rynkową nieruchomości w podejściu porównawczym, które zgodnie z art. 153 u.g.n., polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku oraz metodę korygowania ceny średniej. W przedmiotowej sprawie, przy określeniu

wartości gruntów niewadliwie zastosowano metodę porównywania parami. Żaden przepis prawa nie nakazuje rzeczoznawcy odnotowywania wszystkich dokonanych na lokalnym rynku transakcji w określonym przedziale czasu i poddawania ich badaniu. Rolą rzeczoznawcy jest natomiast wytypowanie zbioru transakcji nieruchomościami, które w jego ocenie w największym stopniu będą nieruchomościami podobnymi do nieruchomości wycenianej, a które to należy potraktować jako reprezentatywną próbę, a następnie poddać ją procedurze korygowania ze względu na zachodzące różnice pomiędzy nimi, by na tej podstawie ustalić wartość szacowanej nieruchomości. Biegła nie naruszyła obowiązujących w tym zakresie przepisów, bowiem oszacował przedmiotową nieruchomość w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami, którą wybrał ze względu na małą ilość zanotowanych na rynku transakcji nieruchomościami podobnymi, uznając ją za najwłaściwszą z punktu widzenia celu i przedmiotu wyceny (por. wyrok WSA w Łodzi z dnia 19 września 2012 r., II SA/Łd).

Z uwagi na tak przeprowadzoną analizę porównawczą nieruchomości przedmiotowej i nieruchomości podobnych, Sąd uznał, że wartość nieruchomości gruntowej będącej własnością Skarbu Państwa, a będącą jednocześnie w użytkowaniu wieczystym powoda wynosi 11.755.628 zł.

Jednocześnie, w tym miejscu należy wskazać, że zgodnie z postanowieniem dowodowym Sądu z dnia 13 listopada 2015 r. biegła winna była dokonać ustalenie wartości nieruchomości na dzień 30 października 2014 r. tj. dzień wypowiedzenia dotychczasowej opłaty za użytkowanie wieczyste.

Zgodnie z § 28 ust. 5 Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, wartość nieruchomości określa się według stanu nieruchomości i cen na dzień oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste albo według stanu nieruchomości i cen na dzień aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, z uwzględnieniem celu, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste. Bez wątpienia oznacza to, że datą, na jaką należało ustalić wartość nieruchomości jest dzień 31 grudnia 2014 r. Niemniej jednak, biegła przesłuchana na rozprawie w dniu 11 października 2016 r., podkreśliła przy tym, że różnica dwóch miesięcy nie wpływa na wartość nieruchomości. W tym okresie nie wystąpiły wahania cen i nie odnotowano podobnych transakcji. Ponadto dodała, że dokonując wyceny na ostatni dzień 2014 r. w metodzie porównawczej nie przyjęłaby innych nieruchomości. Stąd wywieść należy wniosek, że choć wartość nieruchomości ustalona została na dzień 30 października 2014 r. nie uległaby zmianie, gdyby dokonała jej na dzień 31 grudnia 2014 r.

W ocenie Sądu uzasadniona jest aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Wartość nieruchomości niewątpliwie wzrosła od daty ostatniej aktualizacji, która miała miejsce w 2000 r. Od 2001 r. zarówno poprzednicy prawni, jak i sam powód uiszczał opłatę w wysokości 83.661,51 zł. Wartość rynkowa 1m⁽²⁾ gruntu nieruchomości odpowiada przeciętnym cenom transakcyjnym nieruchomości podobnych uzyskiwanych na rynku lokalnym. Wartość nieruchomości określonej na poziomie 11.755.628 zł jest ceną jaką otrzymałby właściciel, gdyby chciał tę nieruchomość sprzedać. Pozostawienie opłaty rocznej na dotychczasowym poziomie byłoby również sprzeczne z gospodarczym przeznaczeniem tego prawa. Wnosząc powództwo ewentualne, powód miał świadomość, że wartość nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym jest inna niż wartość określona sprzed 14 laty. Jest faktem powszechnie znanym, że w tym czasie liczonym od ostatniej aktualizacji nastąpił znaczny wzrost wartości nieruchomości. Ceny gruntu wzrosły nie tylko w związku z wejściem Polski do Unii Europejskiej, co nastąpiło 1 maja 2004 r., ale także z powstaniem Uniwersytetu (...)(pierwsza inauguracja roku akademickiego miała miejsce 1 października 1999 r.), ale także i z rozwojem miasta i wzrostem popytu na nieruchomości w O.. Na ogólny rozwój przedsiębiorczości w regionie miały również wpływ europejskie programy operacyjne. Między innymi dzięki nim podnoszone są tzw. kompetencje miękkie poprzez inwestycje w kapitał ludzki. W ostatnim czasie również zauważalny jest wzrost atrakcyjności turystyki w O., chociażby poprzez rozbudowanie Centrum (...) nad jeziorem (...), czy w końcu uruchomienie portu lotniczego w S.. Niebagatelne inwestycje niewątpliwie przyczyniły się do pozostania lokalnej społeczności w O., a także zachęcają ludność z powiatów i miast ościennych do osiedlenia się właśnie w tym mieście.

Zgodnie z § 38 ust. 1. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, przy określeniu wartości nieruchomości uwzględnia się obciążenia nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi, jeżeli wpływają one na zmianę jej wartości.

Zgodnie z treścią księgi wieczystej, w dziale III wpisana była służebność przejścia i przejazdu przez północną część działki nr (...) na rzecz każdorazowego właściciela działki nr (...). Działka nr (...) została podzielona.

Przedmiotowa nieruchomość gruntowa jest nieruchomością ogólnie dostępną. Jest tam usytuowany obiekt handlowy – hipermarket (...). Urządzone są tam przejazdy, przejścia, parkingi i place manewrowe. Ograniczone prawo rzeczowe w postaci służebności przejścia i przejazdu nie wpływa na obniżenie wartości nieruchomości. Gdyż w celu umożliwienia dostępu do obiektu handlowego (sklepu) budynek musi posiadać odpowiednią infrastrukturę kołową i pieszą.

Istnienie służebności, może być pewnego rodzaju ograniczeniem w możliwości przyszłego zagospodarowania nieruchomości w inny sposób. Z drugiej jednak strony należy mieć na uwadze cel przedsięwzięcia powoda jakim jest prowadzenia wielopowierzchniowego sklepu. Tym samym zagospodarowanie części nieruchomości obciążonej służebnością w inny sposób niż swobodny dostęp klientów do sklepu, powoduje, że powód naraża się na spadek dochodowości prowadzonej przez siebie działalności.

Podzielając opinię biegłej, co do tego zagadnienia, w ocenie Sądu, z uwagi na charakter prowadzonej działalności gospodarczej, wartość przedmiotowej nieruchomości, nie ulega pomniejszeniu z uwagi na ograniczone prawo rzeczowe w postaci służebności.

Obciążenie służebnością dotyczyło działki (...), która aktualnie została podzielona. Przedstawiciel powoda uczestniczący na oględzinach nieruchomości nie wskazał, jak bardzo ograniczone prawo rzeczowe wpływa na prawo do korzystania z jego rzeczy.

Dlatego faktyczne obciążenie nieruchomości i z uwagi na profil prowadzonej przez powoda działalności, nie wpływa, w ocenie Sądu, na obniżenie jej wartości.

W dalszej części rozważań należy zastanowić się w przedmiocie zaliczenia nakładów na budowę urządzeń infrastruktury technicznej oraz nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu na poczet zaktualizowanej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. Punktem wyjścia dla rozstrzygnięcia w tym zakresie były ustalenie biegłej, iż wskazane przez stronę powodową nakłady nie wywarły wpływu na wartość wycenianej nieruchomości.

Strona powodowa wskazała, że po dniu nabycia przedmiotowej nieruchomości poniosła szereg nakładów między innymi na parkingi, drogi dojazdowe, place manewrowe, wzmocnienia skarp, дренаże, ogrodzenia, kanalizację deszczową, kanalizację sanitarną, sieć wodociągową, sieć gazową zewnętrzną, sieć ciepłowniczą, separator tłuszczu, sieć elektryczna.

Sąd nie podzielił tu jednak argumentacji strony powodowej, co do zasadności zaliczenia poniesionych nakładów na poczet zaktualizowanej opłaty rocznej.

Zgodnie z art. 77 ust. 4 i 5 u.g.n. przy aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, 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. Zaliczenie wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej następuje również w przypadku, gdy nie zostały one uwzględnione w poprzednio dokonywanych aktualizacjach. Zasadę tę 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 (art. 77 ust. 5 u.g.n.).

Powyższe przepisy dają użytkownikowi wieczystemu uprawnienie do zaliczenia na poczet wzrostu opłaty rocznej, poniesionych przez niego dwóch rodzajów nakładów, dokonanych po dniu ostatniej aktualizacji. O pierwszym z nich stanowi art. 77 ust. 4 u.g.n., zgodnie z którym zaliczeniu podlegają nakłady na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej. Ustawodawca, regulując kwestię zaliczenia na poczet opłaty rocznej nakładów poczynionych przez użytkownika wieczystego, nie wyjaśnił pojęcia urządzeń infrastruktury technicznej. W ocenie Sądu, zasady wykładni systemowej nakazują w pierwszej kolejności odwołać się do definicji ustawowej danego pojęcia, w ramach tego samego aktu prawnego. Dlatego użyte w tym przepisie pojęcie „budowy urządzeń infrastruktury technicznej” należy interpretować zgodnie z definicją zawartą w art. 143 ust. 2 u.g.n. Pod ww. określeniem należy rozumieć budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych. Jest to więc wybudowania drogi oraz różnych ogólnodostępnych sieci urządzeń infrastruktury technicznej, do których można się podłączyć uzyskując określone media, przez co poszczególne sąsiednie nieruchomości zyskują na wartości. Jednocześnie w art. 143 ust. 2 u.g.n. wskazano rodzaje urządzeń, które wchodzą w zakres infrastruktury technicznej, a zamieszczony tam spis stanowi zamknięty zbiór.

Po pojęciem „urządzeń infrastruktury technicznej” mieszczą się tylko ogólnodostępne drogi oraz urządzenia poszczególnych ogólnodostępnych sieci infrastruktury technicznej, które są źródłem doprowadzenia wody, energii, gazu, ciepła oraz odprowadzenia ścieków czy też wód opadowych. Nie może być tu mowy o przyłączach do budynków i innych obiektów budowlanych stanowiących odrębną własność użytkownika wieczystego. Przyłącza nie stanowią elementów urządzeń infrastruktury technicznej według definicji zawartej w samej ustawie. Należy je zatem kwalifikować jako część składową budynków stanowiących odrębną od gruntu własność, a konieczną do jego funkcjonowania, jeśli stanowią własność właściciela gruntu (por. wyrok SN z dnia 12 kwietnia 2013 r., IV CSK 613/12, SO w Białymstoku z dnia 26 marca 2015 r., II Ca 172/15).

Zanim doszło do ustanowienia prawa użytkowania wieczystego gruntu na rzecz Zakładu (...) w O., nieruchomość była zabudowana budynkiem produkcyjno-usługowym oraz uzbrojona w przewody (przyłącza) energetyczne, wodociągowe i kanalizacyjne. Wykonane prace po roku 1998 r. kiedy to nastąpiła sprzedaż składników materialnych i niematerialnych Przedsiębiorstwa Państwowego (...) spółce działającej pod nazwą (...), dotyczyły wybudowania urządzeń podziemnych takich jak przewody i studzienki oraz latarnie, które pełnią rolę przyłącza oraz elementy zagospodarowania nieruchomości związane z prowadzoną przez powoda działalnością gospodarczą.

Zarówno poniesione nakłady przez poprzedników prawnych powoda jak i przez powoda były związane tylko i wyłącznie z rozbudową obiektu handlowego położonego przy ulicy (...) w O.. Dotyczyły one przełożenia istniejących przewodów wodociągowych, przewodów kanalizacji deszczowej i sanitarnej, przewodów energetycznych, przewodów telekomunikacyjnych z przebudowaniem sieci ciepłowniczej i zagospodarowaniem terenu. Przy czym przełożenie w inne miejsce istniejącego przewodu ciepłowniczego doprowadzającego ciepło do budynku położonego niedaleko przedmiotowej nieruchomości – Banku (...) S.A. i które przebiegają przez nieruchomość pozwanego była związana z zagospodarowaniem terenu jeszcze przez poprzedników prawnych powoda. Służyło rozbudowie obiektu handlowego. Należy podkreślić, że obiekt handlowy T., nie jest podłączony do tej sieci. Poczynione inwestycji zatem, były wykonane na potrzeby rozbudowy istniejącego na tej nieruchomości obiektu handlowego. Jednocześnie wiązały się z uatrakcyjnieniem nieruchomości i jego adaptacją według potrzeb użytkownika wieczystego, nie zaś z ogólnym brakiem możliwości korzystania z nieruchomości zgodnie z celem na jaki została przekazana w użytkowaniu wieczyste. Poczynione przez powoda nakłady na nieruchomości nie spowodowały zatem wzrostu jej wartości. Dotyczyły one przebudowy już istniejących urządzeń infrastruktury technicznej. Prace powoda nie polegały na wybudowaniu nowych ogólnodostępnych urządzeń, w które to przedmiotowa nieruchomość nie byłaby uzbrojona. Tylko takie zaś urządzenia infrastruktury podpadają pod definicję z art. 143 ust. 2 u.g.n.

W art. 77 ust. 6 u.g.n. jest również mowa o drugim rodzaju nakładów, a mianowicie o nakładach koniecznych. Nakładami koniecznymi w rozumieniu powyższego przepisu są nakłady na grunt poniesione przez użytkownika wieczystego w celu korzystania z niego zgodnie z jego przeznaczeniem. Określona w art. 77 ust. 6 u.g.n. zasada

zaliczania nakładów koniecznych na poczet różnicy między opłatą dotychczasową, a opłatą zaktualizowaną ma jednak zastosowanie jedynie do pewnej ich kategorii, a mianowicie wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu poniesionych użytkownika wieczystego o ile w ich następstwie wzrasta wartość nieruchomości. Rozliczeniu jako nakład, w tym jako nakład konieczny, wpływający na cechy techniczno-użytkowe gruntu podlega suma stanowiąca przyrost wartości nieruchomości, nie zaś koszt realizacji danego nakładu.

Takimi nakładami mogłaby być ujednolicanie terenu o dużych przewyższeniach, likwidacja nieużytków, bagien i inne, które zwiększałyby użyteczność gruntu. Takich nakładów w niniejszych procesie nie wykazano.

Jak wynika z materiału dowodowego, teren przed zakupem nieruchomości był utwardzony według potrzeb poprzedników. Zaś prace jakie wykonał powód w postaci budowy nawierzchni asfaltowej, powierzchni z kostki polbruk na potrzeby ulepszenia parkingów, placów manewrowych związane były z modernizacją i przebudową placów w celu dostosowania ich do profilu prowadzonej przez siebie działalności. Zatem w ocenie Sądu nie były to nakłady konieczne wpływające na cechy techniczno-użytkowe gruntu powodujące wzrost wartości nieruchomości gruntowej przy aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Nakłady, które zostały poczynione w celu ulepszenia rzeczy, w celu realizacji upodobań posiadacza, służące zaspokojeniu jego potrzeb estetycznych nie są nakładami koniecznymi. Nakłady konieczne to tylko takie, które zostały poniesione w celu utrzymania rzeczy w stanie zdatnym do normalnego korzystania z niej, zgodnie z jej przeznaczeniem. Wszystkie inne nakłady nie mieszczą się w desygnacie tego słowa (por. wyrok SA w Białymstoku z dnia 30 kwietnia 2015 r., I ACa 6/15, SN z dnia 29 stycznia 2016 r., II CSK 69/15, SN z dnia 30 stycznia 2014 r., III CSK 42/13).

Reasumując, nakłady poniesione przez wieczystego użytkownika po oddaniu mu gruntu w użytkowanie wieczyste, z mocy postanowień art. 77 ust. 4-6 u.g.n. nie mogą być zaliczone na poczet różnicy między opłatą w dotychczasowej wysokości a opłatą zaktualizowaną z tytułu użytkowania wieczystego. Są to jedynie nakłady adaptacyjne zmierzające do takiego wykorzystania nieruchomości, która odpowiada charakterowi działalności prowadzonej przez powoda. Nieruchomość objęta niniejszym sporem była wyposażona w ogólnodostępne sieci tzw. media, miała także swobodny dostęp do tej nieruchomości przez osoby trzecie, zgodnie z przeznaczeniem działalności poprzedników prawnych o funkcji komercyjnej. Wcześniej był tam zakład urządzeń technologicznych. Zaś nakłady poczynione przez powoda nie były niezbędne i zarazem konieczne by móc korzystać z nieruchomości zgodnie jej celem, lecz były to nakłady modernizacyjne, ulepszające, wpływające tym samym na atrakcyjność nieruchomości. W ocenie Sądu należy je zakwalifikować jako nakłady, o których mowa w art. 235 k.c., stanowiące własność powoda i mające znaczenie dla wzajemnego rozliczenia stron po ewentualnym wygaśnięciu użytkowania wieczystego. Natomiast nakłady poczynione przez powoda na nieruchomościach Gminy O. dla potrzeb własnych udogodnień, w stosunku do przedmiotowej nieruchomości w postaci oświetlenia drogi do nieruchomości, czy też utwardzenie części drogi dojazdowej do nieruchomości, winny być rozliczone pomiędzy powodem, a Gminą, a nie Skarbem Państwa.

Nie sposób zgodzić się z argumentacją strony powodowej zawartą w zarzutach do opinii biegłej (k. 595 i n) dotyczącej wykładni art. 77 ust. 4 u.g.n. Zgodnie z ugruntowanym już stanowiskiem Sądu Najwyższego, inwestycje w uzbrojenie własnej nieruchomości nie mieszczą się w pojęciu nakładów na budowę infrastruktury. Drogi wewnętrzne, sieci kanalizacyjne, wodociągowe, gazowe, ciepłownicze, elektryczne, czy też przyłącza ułożone na nieruchomości wieczystego użytkownika nie stanowią nakładów wskazanych w art. 77 ust. 4 u.g.n.

Co istotne, o czym była mowa już wyżej, pojęcie „urządzenie infrastruktury technicznej” w rozumieniu art. 77 ust. 4 u.g.n. należy odczytywać z uwzględnieniem cytowanego wyżej art. 143 ust. 2 u.g.n., mimo że przepis ten został zamieszczony w rozdziale normującym udział w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej w formie opłaty adiacenckiej (tak Sąd Najwyższy w wyrokach z dnia 31 stycznia 2013 roku, II CSK 223/12 i z dnia 21 maja 2014 roku, II CSK 451/13, Lex nr 1493915). Pogląd ten zdaniem Sądu jest przekonujący o tyle, że nie sposób zakładać, aby racjonalny ustawodawca w jednym akcie prawnym posługiwał się określonym zwrotem w różnych znaczeniach – bez wyraźnego zastrzeżenia przeciwnego. Skoro zaś ustawodawca nie posłużył się wyrażeniem „w szczególności”, to zawarte w cytowanym wyżej przepisie wyliczenie urządzeń infrastruktury technicznej musi być zatem uznane za w pełni wyczerpujące i będące tym samym katalogiem zamkniętym.

Tym samym nakłady poczynione przez powodową spółkę nie mieszczą się w pojęciu „budowy”, przebudowy, rozbudowy”, czyli tworzenie zupełnie nowego obiektu, lecz są pracami modernizacyjnymi. Obszerna argumentacja prawna w zakresie nakładów poczynionych przez powoda, zawarta w zarzutach do opinii biegłej (k. 657-666) nie może odnieść spodziewanego skutku wobec ugruntowanej już linii orzeczniczej w zakresie wykładni infrastruktury technicznej.

W niniejszym postępowaniu Sąd ma ustalić opłatę roczną za użytkowanie wieczyste gruntu i tylko nakłady zwiększające wartość gruntu mogą podlegać zaliczeniu z przepisami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego. Zgodnie z § 28 ust. 1, 2 i 3 ww. rozporządzenia na potrzeby ustalenia ceny nieruchomości gruntowej niezabudowanej oddanej w użytkowanie wieczyste oraz aktualizacji opłat z tego tytułu określa się wartość jak przedmiot prawa własności, stosując podejście porównawcze, a przy określeniu wartości stosuje się z zastrzeżeniem § 27, ceny transakcyjne sprzedaży nieruchomości niezabudowanych jako przedmiot prawa własności. Jeżeli nieruchomość gruntowa jest oddawana w użytkowanie wieczyste jako zabudowana, po określeniu jej wartości jak przedmiotu prawa własności, z wartości tej wyodrębnia się wartość gruntu, budynków lub ich części oraz innych urządzeń. Z kolei w ustępie 4 wskazuje się, że przy określeniu wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej dla aktualizacji opłaty stosuje się przepisy ust. 1 i 2.

Zatem budynki usadowione na nieruchomości opisanej w księdze wieczystej kw (...) stanowią odrębny przedmiot prawa własności należą do powódki. Stanowiące część obiektów budowlanych urządzenia są jej własnością, przyczyniają się zatem do zwiększenia wartości budynków, nie wartości gruntu, a tylko ta wartość ma znaczenie przy ustalaniu opłaty za użytkowanie wieczyste. Zatem nie można zaliczyć na poczet nakładów dokonanych na budowę urządzeń infrastruktury technicznej, które zostały poniesione na nieruchomości w użytkowaniu wieczystym.

W ocenie biegłej, której Sąd opinie w pełni podziela, nie odnotowała w materiale dowodowym, w mapach przedstawiających urządzenia wodociągowe, kanalizacji deszczowej i sanitarnej, elektroenergetyczne, telekomunikacyjne, ciepłownicze, aby dokonane prace przez powoda były nowo wybudowanym urządzeniem, czy urządzeniem, które spowodowały wzrost wartości nieruchomości gruntowej.

W świetle powyższych regulacji nie ulega zdaniem Sądu wątpliwości, że przez nakłady konieczne w znaczeniu przypisywanym im przez art. 77 ust. 6 u.g.n. należy rozumieć nakłady na grunt, potrzebne do normalnego korzystania z niego zgodnie z przeznaczeniem. Nakłady te mogą dotyczyć także istniejących części składowych gruntu, jeżeli wpływają one na jego cechy techniczno-użytkowe. Nie będą one natomiast obejmowały nowych obiektów wznoszonych przez użytkownika wieczystego. Nakładami użytecznymi są zaś nakłady dokonane w celu ulepszenia rzeczy (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 26 września 2014 roku, IV CSK 736/13, Lex nr 1545104). Rozróżnienie między nakładami koniecznymi a innymi nakładami polega na tym, że pierwsze z nich zostały poniesione na utrzymanie rzeczy w stanie zdatnym do normalnego korzystania z niej zgodnie z przeznaczeniem. Inne nakłady obejmują natomiast wszelkiego rodzaju ulepszenia rzeczy zwiększające jej wartość. Rzecz jasna, że skoro nakładem koniecznym są te, które w ogóle umożliwiają korzystania z nieruchomości zgodnie z jej celem, to w tym przypadku o takich nakładach nie może być mowy. Nieruchomość była uzbrojona, zaopatrzona w niezbędne sieci, była także utwardzona, a więc posiadała wszystkie elementy, które pozwalały na używanie. Natomiast poczynienie nakładów, które „ulepszają wizualnie” nieruchomość, zgodnie z upodobaniami inwestora, nie mogą wchodzić w zakres nakładów koniecznych. Dokonane przez powoda inwestycje w uzbrojenie własnej nieruchomości nie mieszczą się w pojęciu nakładów na budowę infrastruktury. Drogi wewnętrzne, sieci kanalizacyjne, przyłącza ulokowane na nieruchomości wieczystego użytkowania nie stanowią nakładów, o których mowa w art. 77 ust. 4 u.g.n.

Użytkownik wieczysty domagając się zaliczenia wartości poniesionych przez niego nakładów na poczet różnicy między opłatą dotychczasową, a opłatą zaktualizowaną musi zatem w istocie wykazać /np. rachunkami/ sam fakt poniesienia pewnych nakładów, ale też dwie kolejne okoliczności. Musi on też wykazać, że nakłady te były nakładami koniecznymi, a zatem takimi, których poniesienie było potrzebne do normalnego korzystania z gruntu zgodnie z jego przeznaczeniem, a także musi wykazać wartość samych nakładów. To ostatnie jest o tyle istotne, że – jak zauważył Sąd Najwyższy w cytowanym już wyżej wyroku z dnia 26 września 2014 roku w sprawie IV CSK 736/13 –

„w wypadku zaliczania poniesionych przez użytkownika wieczystego nakładów koniecznych na poczet opłat z tytułu użytkowania wieczystego na podstawie art. 77 ust. 4 i 5 w zw. z ust. 6 u.g.n. należy rozróżnić wysokość kosztów poniesionych na dokonanie tych nakładów – obejmujących poniesione opłaty administracyjne, koszty sporządzenia wymaganej dokumentacji i wykonania prac lub transportu – od wartości samych nakładów. Przedmiotem zaliczenia dokonywanego na podstawie art. 77 ust. 4 i 5 w zw. z art. 77 ust. 6 u.g.n. nie jest bowiem suma poszczególnych kwot wydatkowanych przez uczestnika wieczystego na nakłady konieczne, lecz jedynie wartość tych nakładów ustalana na podstawie szczególnej regulacji prawnej, zawartej w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego /Dz.U. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm./”. Zgodnie z § 35 ust. 3 tego Rozporządzenia, wartość nakładów odpowiada różnicy wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan po dokonaniu nakładów i wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan przed dokonaniem tych nakładów. Stan nieruchomości przed dokonaniem tych nakładów i po ich dokonaniu równoważy się, tzn. jest to zero. W przedmiotowej sprawie nie może być mowy o nakładach koniecznych, ponieważ w chwili objęcia nieruchomości w użytkowanie wieczyste, nieruchomość była przygotowana do korzystania z niej, zgodnie z jej celem. Zaś w przypadku nakładów, o których mowa w art. 77 ust. 4 i 5 u.g.n. były to prace polegające na modernizacji, poprawie już istniejących sieci.

W niniejszej sprawie ciężar dowodu w zakresie wykazania wszystkich trzech opisanych wyżej okoliczności spoczywał rzecz jasna na powodzie jako na stronie wywodzącej z tych okoliczności określone skutki prawne (art. 6 k.c.). Zdaniem Sądu Okręgowego oczywiste jest też, że niewykazanie tych okoliczności nie pozostaje bez wpływu na zasadność ich powództwa.

Opinia biegłej nie obejmowała wyliczenia matematycznego dotyczącego poczynionych nakładów w sposób określony rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Jednak treść opinii pisemnej, a następnie ustnej, nie pozostawia wątpliwości, że stan nieruchomości przed jak i po dokonaniu nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej i nakładów koniecznych jest tożsamy. Dokonane prace powoda nie spowodowały zmian, które podnosiłyby wartości nieruchomości i mogłyby zostać ujęte w rozliczeniu na poczet opłat z tytułu użytkowania wieczystego.

Sąd uznał, iż opinia sporządzona przez biegłą, jako opracowana w sposób prawidłowy i rzetelny, w pełni zasługuje na obdarzenie jej walorem wiarygodności. Poddaje się ona bowiem pozytywnej weryfikacji w oparciu o kryteria takie jak: zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii, a także sposób motywowania oraz stopień stanowczości wyrażonego w opinii wniosku. Biegła w sposób nie budzący wątpliwości przedstawiła tok swego rozumowania w dochodzeniu do wniosków końcowych opinii. Nadto podkreślić należy, iż biegła jest specjalistą w swojej dziedzinie, posiada odpowiednią wiedzę i doświadczenie, a sporządzone przez siebie opinie sformułowała na podstawie akt oraz specjalistycznej dokumentacji. Tym samym Sąd w całości podzielił stanowisko wyrażone przez biegłą (tak m.in. postanowienie SN z dn.07.11.2000 roku, OSNC2001/4/64, I CKN 1170/98).

W tym miejscu należy wskazać, że zgodnie z art. 157 ust. 1 i 3 u.g.n. przewiduje szczególny tryb oceny prawidłowości operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego. Według art. 157 ust. 3 u.g.n. w przypadku, gdy operat szacunkowy został sporządzony przez osoby powołane lub ustanowione przez sąd, o ocenę operatu może wnioskować tylko sąd. Sąd prowadzący postępowanie z zachowaniem zasad swobody oceny dowodów, weryfikuje zgromadzony w toku sprawy materiał dowodowy i ustala podstawę faktyczną wyroku. Od tego obowiązku, nie może się uchylić, zwracając się o ocenę do organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych, o którą to wnioskował pełnomocnik powoda. Opinia środka dowodowego w postaci opinii biegłej przysługuje wyłącznie sądowi. Biorąc pod uwagę profesjonalizm biegłej M. K., a także jej przekonującą argumentację zawartą w ustnej opinii złożonej na rozprawie, w oparciu o zgromadzony materiał dowodowy, Sąd oddalił wnioski pełnomocnika w przedmiocie zwrócenia się o ocenę sporządzoną przez biegłą operatu, a tym samym nie było również potrzeby dopuszczenia dowodu z opinii innego biegłego. Samo niezadowolenie strony z wniosków płynących z opinii jest niewystarczające. W tym stanie rzeczy Sąd oddalił również wniosek powoda o dokonanie oględzin. Takich oględzin przedmiotowej nieruchomości

dokonała biegła, M. K., w której uczestniczyli przedstawiciele stron (k. 507, zob. wyrok SA w Gdańsku z dnia 13 marca 2013 r., V ACa 10/13).

Zgodnie z art. 77 ust. 1 zd. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty. Za dzień aktualizacji opłaty rocznej należy przy tym uznać pierwszy dzień stycznia roku następującego po roku, w którym wypowiedziano wysokość dotychczasowej opłaty.

Mając na uwadze powyższe, Sąd uznał, że wartość nieruchomości położonej przy ulicy (...), oznaczonej numerami działek (...). (...) (obręb(...)) o łącznej powierzchni 3,7084 ha stanowiącej własność Skarbu Państwa i będącej w użytkowaniu wieczystym powoda T. (Polska) Sp. z o.o. w K., według stanu i cen na dzień 31 grudnia 2014 r. (z argumentacją co do daty określenia tej wysokości jak wyżej) wynosi 11.755.628 zł. Wysokość aktualnej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości gruntowej w wysokości 3% wartości rynkowej jej prawa własności na dzień 31 grudnia 2014 r. wynosi 352.669 zł.

Przy ustalaniu wysokości opłaty należało również wziąć pod uwagę treść art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym 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 ($83.661,51 \text{ zł} \times 2 = 167.323,02 \text{ zł}$). Pozostałą kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (nadwyżka, czyli $185.345,98 \text{ zł}$, $352.669 \text{ zł} - 167.323,02 \text{ zł}$) 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. W okolicznościach niniejszej sprawy wysokość ustalonej opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty, a zatem powołana regulacja znajduje zastosowanie.

W tym stanie rzeczy należało uznać, że wysokości opłaty rocznej za 2015 r. wynosi 167.323,02 zł ($83.661,51 \text{ zł} \times 2$), natomiast wysokość opłaty za 2016 r. wynosi 176.334,50 zł [$167.323,02 + 92.672,99 \text{ zł}$ ($1/2$ z kwoty $352.669 \text{ zł} - 167.323,02 \text{ zł}$) = $185.345,98 : 2$]. Z kolei wysokość opłaty rocznej od 1 stycznia 2017 r. wynosi już 352.669 zł ($259.996,01 + 92.672,99 \text{ zł}$), a zatem jest równa kwocie wynikającej z aktualizacji (por. uchwałę SN z dnia 28 lutego 2013 r., III CZP 110/12, OSNC 2013, nr 10, poz. 114, a także wyrok SN z dnia 26 lutego 2016 r., IV CSK 238/15).

Biorąc pod uwagę stan faktyczny sprawy, w tym ustaloną w toku postępowania wartość nieruchomości w oparciu o art. 71 ust. 1, art. 72 w zw. z art. 67 i art. 77 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, a także w zw. z art. 232 k.c. i 238 k.c., Sąd ustalił opłatę roczną we wskazanej wysokości z uwzględnieniem jej obniżenia w latach 2015, 2016. W pozostałym zakresie powództwo podlegało zaś oddaleniu, jako pozbawiona podstaw.

Orzeczenie o kosztach procesu znajduje uzasadnienie w przepisie art. 100 k.p.c., zgodnie z którym w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone; sąd może jednak włożyć na jedną ze stron obowiązek zwrotu wszystkich kosztów, jeżeli jej przeciwnik uległ tylko co do nieznacznej części swego żądania albo gdy określenie należnej mu sumy zależało od wzajemnego obrachunku lub oceny sądu.

Opłata roczna za użytkowanie wieczyste wynikająca z wypowiedzenia opłaty przez stronę pozwaną wynosiła 360.528 zł, przy czym strona powodowa akceptowała ją co do bezspornej kwoty 83.661,51 zł. Wartość przedmiotu sporu stanowiła zatem kwota 276.866,49 zł, będąca różnicą między stawką zaoferowaną, a stawką aprobowaną przez stronę powodową.

Sąd uznał, że aktualizacja była uzasadniona co do kwoty 352.669 zł, a pozostawała niezasadna co do kwoty 7.859 zł ($360.528 \text{ zł} - 352.669 \text{ zł}$). Strona powodowa przegrała niniejszy proces w 97,16 % ($352.669 \text{ zł} - 83.661,51 \text{ zł} = 269.007,49 \times 100\% : 276.866,49 \text{ zł}$), a zatem utrzymała się ze swoim żądaniem w zakresie 2,84%. Pozwala to na uznanie, że strona pozwana wygrała sprawę prawie w całości. Tym samym Sąd nałożył na powódkę obowiązek zwrotu kosztów procesu w łącznej wysokości 7.200 zł. Na kwotę tę składa się koszty zastępstwa procesowego.