

UZASADNIENIE

(...) sp. z o.o. z siedzibą w W. w dniu **17 stycznia 2013** roku wniosła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego o stwierdzenie, że proponowana przez Miasto Ł. od stycznia 2013 roku, nowa opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego gruntu objętego księgą nr (...), w skład której wchodzi działki nr (...), obręb (...) o powierzchni 88.345 m², położonej w Ł. przy al. (...), jest nieuzasadniona lub uzasadniona w mniejszej wysokości.

W sprzeciwie z **20 czerwca 2014 r.**, wniesionym od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ł. z dnia **5 maja 2014 r.**, w sprawie(...), wniosła natomiast o skierowanie sprawy do sądu powszechnego celem ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wskazanej wyżej nieruchomości gruntowej dokonana w wypowiedzeniu Prezydenta Miasta Ł. z 13 grudnia 2012 roku, podtrzymana przez SKO, jest nieuzasadniona i Powód jest zobowiązany do uiszczania opłat w dotychczasowej wysokości a ewentualnie, że opłata jest uzasadniona, ale w niższej wysokości a w przypadku gdyby Sąd ustalił, że wartość nieruchomości wzrosła i stwierdził, że wystąpiły przesłanki do dokonania aktualizacji tej opłaty, wniesiono o zaliczenie na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a zaktualizowaną "wartości nakładów na urządzenia infrastruktury oraz nakładów koniecznych w kwocie 575.229,66 złotych + 23% VAT, aż do wyczerpania tej kwoty.

Powodowa spółka zgłosiła zarzuty do zleconego przez organ operatu szacunkowego (brak uwzględnienia służebności gruntowej przy ustalaniu wartości rynkowej nieruchomości, brak aktualnych danych porównawczych oraz zbyt ogólnikowy opis cen nieruchomości) a także podniosła, iż na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a zaktualizowaną zaliczona winna być wartość nakładów na budowę infrastruktury technicznej i nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno – użytkowe nieruchomości. Wartość nieruchomości gruntowej oszacowana na potrzeby aktualizacji, wedle strony powodowej to 34.984.620 zł, a nie jak wywodzi strona pozwana – 45.030.000 zł.

/wniosek do SKO - k.111-113, sprzeciw - k. 3-9/

Strona pozwana - Miasto Ł. - Prezydent Miasta Ł. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Na uzasadnienie swego stanowiska strona pozwana podała, że prawidłowo wszczęta procedura aktualizacyjna doprowadziła do wykazania, że aktualizacja opłaty i jej podwyższeniem (jak w wypowiedzeniu), jest uzasadnione. Nadto, kwestionując zaliczenie wykonanych przez powoda prac jako nakładów koniecznych na nieruchomość i urządzeń infrastruktury technicznej, podniosła iż strona powodowa nie wykazała zakresu i wartości poniesionych kosztów, a także, że chodzić może jedynie o nakłady na infrastrukturę zwiększające wartość prawa własności gruntu.

/pismo pozwanego - k. 165-168 i 175-177/

Na rozprawie w dniu 4 kwietnia i 11 czerwca 2018 roku strona pozwana podniosła, że zaliczenie nakładów na poczet zaktualizowanej opłaty rocznej jest niemożliwe, ponieważ od daty zapadnięcia decyzji komunalizacyjnej, to jest od 19 lutego 2009 roku, nie nastąpiła jeszcze aktualizacja opłaty, zatem aktualizacja z roku 2012 jest aktualizacją pierwszą, a nakłady zostały poczynione przed nią.

/protokół rozprawy k. 784, 00:01:01 i k. 828, 00:03:49/

Sąd Okręgowy ustalił co następuje :

Nieruchomość gruntowa położona w Ł. przy al. (...), w skład której wchodzi działki nr (...), obręb (...) o powierzchni 88.345 m², dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą KW (...) stanowi własność Miasta Ł..

/bezsporne; odpis z KW – k. 75- 107; wypis z rejestru gruntów - k. 108-109; tabelaryczny wypis z rejestru gruntów - k. 151; wypis z KW – k. 152-153/

Strona powodowa – (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. jest użytkownikiem wieczystym opisanego wyżej gruntu od 2010 roku. /bezsporne, wypis z rejestru gruntów k. 108-109; tabelaryczny wypis z rejestru gruntów - k. 151/

13 grudnia 2012 r. Prezydent Miasta Ł. działający w imieniu strony pozwanej, wypowiedział powodowej spółce dotychczasową wysokość opłaty rocznej (949.499,48 zł) z tytułu użytkowania przedmiotowej nieruchomości i zgodnie z wynikiem zleconej wyceny rzeczoznawcy majątkowego ustalającej wartość gruntu na 45.030.000 zł, ustalił opłatę roczną na kwotę 1.350.900 zł (stanowiącą 3% wartości nieruchomości gruntowej) która obowiązywać miała od 1 stycznia 2013 r.

/bezsporne, wypowiedzenie k. 127/

W dniu 17 stycznia 2013 r. spółka (...) złożyła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ł. wniosek o ustalenie, że zaproponowana aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona bądź uzasadniona w mniejszej wysokości.

We wniosku zarzucono, iż operat szacunkowy jest dokumentem prywatnym, w operacie szacunkowym nie uwzględniono służebności gruntowych, które powodują zmniejszenie wartości odpowiednio do stopnia ograniczenia korzystania z nieruchomości oraz przyjęcie do porównania wartości transakcji odległych w czasie o ponad 2 lata, podczas gdy ceny te nie odwzorowują żadną miarą cen aktualnych na datę wyceny a nadto, iż zawarty w operacie opis cech jest zbyt ogólny i nieuzasadniony wynikami analizy rynkowej, nieadekwatny do rynku a także podniesiono zaniechanie zaliczenia na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a zaktualizowaną wartości nakładów na stworzenie cech techniczno- użytkowych dla obecnego przeznaczenia nieruchomości, poniesionych przez spółkę.

/wniosek - k. 111-113/

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Ł., orzeczeniem z dnia 5 maja 2014 r. oddaliło wniosek powodowej spółki jako nieuzasadniony.

Operat szacunkowy sporządzony na użytek aktualizacji opłaty uznano za niewadliwy, co potwierdzone zostało opinia na temat tego operatu wyrażona przez Zespół (...), natomiast operat przedstawiony przez powoda uznano za wadliwy i nienadający się do tego by być dowodem w sprawie, a to z powodu użycia przez rzeczoznawcę w analizie przy szacowaniu nieruchomości, gruntu który nie był przedmiotem obrotu a jedynie wyceny, uznając iż metoda ta narusza założenie, które winno się stosować przy określaniu wartości nieruchomości w podejściu porównawczym.

/orzeczenie SKO - k. 39-42/

Aktualna wartość rynkowa nieruchomości gruntowej, szacowana jako wartość prawa własności nieruchomości niezabudowanej, w podejściu porównawczym, przy zastosowaniu metody porównywania parami, według stanu i cen z dnia wypowiedzenia wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste (13 grudnia 2012 roku), z uwzględnieniem celu, na jaki nieruchomość oddana została w użytkowanie wieczyste, wynosi 37.509.000 zł.

/opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości E. R. (1) - k. 706-743 oraz jej korekta k. 789/

Użytkownik wieczysty podejmował działania zmierzające do realizacji na przedmiotowym gruncie inwestycji. I tak, rozbudowano pas wyłączeniowy w kierunku południowym od zjazdu drogi dojazdowej do parkingu, aż do okolic ul. (...) z wykonaniem nawierzchni asfaltowej na podbudowie w miejscu dotychczasowego trawnika (z tym zastrzeżeniem, że pas włączeniowy od nieruchomości nr 44 był wykonany już wcześniej do stacji benzynowej); wykonano znaki pionowe i poziome na jezdni.

Wykonano zjazd z Al. (...) na parking przed D. przez teren działek nr (...) oraz częściowo na opiniowanej działce nr (...). Uprzednio od Al. (...) na wysokości obecnego zjazdu chodnik był ciągły, wykonany z płyt betonowych a od pasa jezdni był oddzielony trawnikiem oraz płytami chodnikowymi z krawężnikami.

Dokonano usunięcia 6 drzew wzdłuż Al. (...)i 1 drzewa w ul. (...), za które naliczono opłatę w części zamienioną na nasadzenia zastępcze wzdłuż ul. (...).

Usunięto kolizję z uzbrojeniem technicznym terenu: z siecią telekomunikacyjną, z siecią wodociągową i z siecią oświetleniową i rozdzielczą średniego napięcia, w ramach czego dokonano przestawienia słupa oświetleniowego, 2 sztuk wpustów ulicznych, hydrantu i studzienek kanalizacji telefonicznej.

Przebudowano chodnik, odtworzono trawniki, poniesiono koszty związane z zajęciem pasa ulicznego.

Dokonano budowy i przebudowy istniejących asfaltowych zjazdów indywidualnych do nieruchomości przy Al. (...) i ul. (...) naruszonych w trakcie prac budowlanych, w tym zjazdów z nawierzchni z kostki betonowej.

W przedmiocie tych robót zostały wydane decyzje:

- Nr (...) o warunkach zabudowy wydanej 02.10.2009 r., w której ustalono warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zjazdu publicznego z pasem wyłączenia z (...) do parkingów' Centrum Handlowego (...) oraz przebudowie istniejących zjazdów indywidualnych do nieruchomości przy AL (...) i ul. (...) wraz z infrastrukturą techniczną przewidzianą do realizacji na terenie nieruchomości położonej pod adresem (...) - działki nr (...)w obrębie (...) oraz

- nr (...) wydanej w dniu 06.12.2010 r. , w której udzielono pozwolenia na budowę drogi dojazdowej z AL (...) do parkingu przed (...) Handlowym (...) (działka nr (...) w obrębie (...)) wraz z usunięciem kolizji z siecią telekomunikacyjną i wodociągową, dwóch zjazdów' indywidualnych. chodnika, oświetlenia (usunięcie kolizji) na działkach nr (...)w obrębie (...) w L..

/dokumentacja dotycząca robót – k. 330-386; opinia biegłego sądowego E. R. (1) - k. 706-743 w zw. z uzupełniającą opinią uzupełniająca biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości - k. 788-804; ustna opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości - k. 828v.-829v. e-protokół 00:05:05-00:48:09/

Wartość nakładów na budowę (w tym rozbudowę, ale nie przebudowę) urządzeń infrastruktury technicznej poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości po dokonaniu ostatniej aktualizacji, podlegających zaliczeniu na poczet różnicy między opłatą roczną zaktualizowaną a dotychczasową, a obliczona jako różnica wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan po dokonaniu nakładów i wartości uwzględniającej stan przed ich dokonaniem, przy przyjęciu do wyliczenia jedynie urządzeń ulokowanych poza nieruchomością użytkownika wieczystego, wynosi 697.655 zł. (w tym na rozbudowę pasa wyłączeniowego przypada 309.096 zł, na budowę zjazdu z (...) - 118.779 zł; na usunięcie drzew – 218.183 zł i na rozbudowę chodników – 51.597zł). Użytkownik wieczysty nie poczynił nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu i podlegających zaliczeniu na poczet wzrostu opłaty rocznej.

/opinia biegłej E. R. k. 706, opinia ustna protokół rozprawy z 4 kwietnia 2018 roku k. 784 odw, 00:03:51, uzupełniająca opinia pisemna 788, w tym korekta k. 791, opinia ustna protokół rozprawy z 11 czerwca 2018 roku k. 828 odw. 00:05:56)

Użytkowanie wieczyste na wskazanej wyżej nieruchomości ustanowione zostało przez poprzedniego właściciela - Skarb Państwa - 5 grudnia 1990 roku. Miasto Ł. legitymuje się tytułem własności do przedmiotowej nieruchomości gruntowej od 19 lutego 2009 roku, kiedy to zapadła deklaratoryjna decyzja stwierdzająca komunalizację gruntu.

/bezsporne dane wynikające z treści księgi wieczystej/

Wcześniej dokonywano już aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego rzeczowej nieruchomości - wypowiedzeniem z dnia 20 lipca 2001 r. ustalono nową opłatę roczną, począwszy od 1 stycznia 2002 r.

/informacja UM Ł. wraz z załączonymi dokumentami – k. 845-852/

Dokonując ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie Sąd oparł się na powołanych dowodach z dokumentów, w tym wskazujących na fakt prowadzenia i finansowania przez stronę powodową procesu inwestycyjnego- dokonywania nakładów tak na nieruchomość użytkowaną jak i poza jej granicami, a także na opinii biegłej z zakresu szacowania nieruchomości E. R. (1). Opinia ta sporządzona została rzetelnie i fachowo, w szczególności zgodnie z normatywną metodologią wyceny nakładów podlegających zaliczeniu na poczet wzrostu opłaty rocznej. W związku z uwagami strony powodowej opinia ta została pisemnie uzupełniona o szczegółowy opis nieruchomości przyjętych za podobne, z których biegła wyłoniła trzy przyjęte do porównania. Wątpliwości zostały nadto wyjaśnione ustnie (dwukrotnie podczas rozprawy). Biegła skorygowała błąd, który w oczywisty sposób przekładał się na ostateczną wycenę, ale nie był błędem w metodologii czy przyjętych założeniach czy danych faktycznych, a jedynie w rachunkach. Wreszcie biegła E. R. (1) w sposób jasny i wyczerpujący przedstawiła zastosowaną metodologię wyceny tak nieruchomości gruntowej jak i nakładów, a w szczególności przeprowadziła szczegółową analizę tych nakładów w świetle zasad ich kwalifikowania jako zaliczanych na poczet różnicy w opłacie rocznej. Wywód w tej kwestii jest w opinii tak szczegółowy, że nie wymaga powtarzania w tym miejscu. Wprawdzie biegła przytoczyła w treści przepis art. 77 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym po noweli z 20 lipca 2017 roku, które to brzmienie nie znajduje zastosowania do niniejszej sprawy, jednakże nie przełożyło się to na jakiegokolwiek błąd.

Sąd pominął natomiast inne, sporządzone w niniejszej sprawie opinie. I tak opinia pierwsza w zakresie szacunku wartości gruntu wykorzystywała model statystyczny, mimo i możliwe było zastosowanie metody porównawczej (nie dokonano w ogóle analizy porównawczej), natomiast nakłady wycenione zostały metoda kosztową, a więc niewłaściwą w tego typu sprawach. Z kolei w opinii drugiej niewłaściwie w przekonaniu Sądu, przyjęto, że wartość nakładów zaliczalnych na poczet wzrostu wysokości opłaty rocznej, winna być szacowana przy założeniu, że podmiotem współfinansującym był właściciel gruntu, na którym posadowiono inwestycje drogowe, oraz, że wartość gruntu pod drogami winna być ujmowana w strukturze kosztów poniesionych na budowę infrastruktury.

Biorąc pod uwagę powyższe Sąd z urzędu dopuścił dowód z opinii kolejnego biegłego, na której ostatecznie, oparto się przy rozstrzygnięciu sprawy, tak co do wartości zaliczalnych nakładów, jak i determinującej wysokość opłaty rocznej wartości gruntu. Wprawdzie strony pierwotnie zdawały się nie kwestionować wartości nieruchomości gruntowej określonej w opinii drugiej (A. K.) jednakże strona powodowa zgłosiła następnie do tej opinii szereg zastrzeżeń, co nie pozwala na przyjęcie wskazanej wartości za bezsporną. Nadto, określenie wartości zaliczalnych na poczet podwyżki opłaty nakładów polega na porównaniu wartości nieruchomości według stanu sprzed dokonania nakładów i po ich dokonaniu. Oszacowanie wartości nakładów wymaga zatem oszacowania wartości samej nieruchomości, co powoduje, że obie części opinii są ze sobą ściśle powiązane.

Sąd Okręgowy zważył co następuje :

Stanowisko strony powodowej zostało uwzględnione częściowo – w zakresie, w jakim wycena zlecona na użytek aktualizacji przez Miasto Ł. nie znalazła potwierdzenia w opinii biegłej sadowej E. R..

Tryb postępowania dla aktualizowania procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości i zaliczania przy tej okazji, na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a podwyższoną, nakładów koniecznych i poniesionych na budowę infrastruktury regulują przepisy art. 77 - 81 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst pierwotny Dz.U. 1997.115.741, z późn. zm.) w brzmieniu, w niniejszej sprawie, sprzed noweli z 20 lipca 2017 roku, bowiem zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy nowelizującej z 20.07.2017 r. do spraw zaliczania wartości poniesionych nakładów na podstawie art. 77 ust. 4 i 6 u.g.n. wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie tej nowelizacji stosuje się przepisy dotychczasowe (tj. przepisy obowiązujące przed dniem wejścia w życie tej nowelizacji, to jest przed 23.08.2017 r.).

I tak, jeśli właściwy organ administracyjny dokonuje pisemnego wypowiedzenia dotychczasowej stawki opłaty do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego, przesyłając jednocześnie ofertę przyjęcia nowej stawki od dnia 1 stycznia roku następnego, użytkownik wieczysty może złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego wnioski o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości (art. 78 ust. 1 i 2 u.g.n.), a od orzeczenia kolegium, zarówno on, jak i właściwy organ administracyjny, który dokonał wypowiedzenia, może wnieść sprzeciw do sądu. Wniesienie sprzeciwu powoduje, że orzeczenie kolegium traci moc w całości (art. 80 u.g.n.), a wniosek użytkownika skierowany do kolegium w trybie art. 78 ust. 2 zastępuje pozew.

W doktrynie i orzecznictwie przeważa stanowisko, że w wyniku sprzeciwu toczy się, na podstawie art. 189 k.p.c., sprawa o ustalenie treści stosunku prawnego (tak SN w orzeczeniu z dnia 19.09.97 r. III CZP 44/97, OSNC 1998/2/21, z dnia 29.10.97 r. II CKN 281/97, OSNC 1998/4/65, z dnia 10.10.02 r. V CZ 110/02 i z dnia 11.09.03 r. III CKN 239/01 nie publ.), jednak prezentowane są również poglądy o kształtującym charakterze orzeczenia wydawanego przez sąd, zastępującym oświadczenie woli pozwanego (orzeczenia SN z dnia 18.09.03 r. I CK 66/02, OSNC 2004/11/177 i z dnia 23.06.05 r. III CZP 37/05, OSNC 2006/5/82, J.P. Tarno i A. Wrzesińska-Nowicka "Postępowanie w sprawach opłat za użytkowanie wieczyste" Sam. Teryt. 1995/7-8/109).

Dla rozstrzygnięcia zakresu kognicji sądu decydujące jest jednak to, że ustawodawca nałożył na sąd obowiązek rozpoznania sprawy od początku, w zakresie sprecyzowanym przez użytkownika wieczystego w zastępującym pozew wniosku do kolegium. We wniosku tym jest zatem sprecyzowany zakres sporu między stronami, któremu dało początek wypowiedzenie wysokości lub stawki opłaty rocznej przez właściwy organ administracyjny. Przedmiotem sporu może zaś być zarówno sama zasadność zmiany opłaty rocznej, jak i jej wysokość oraz wysokość stawki procentowej, a także okres obowiązywania nowej stawki czy opłaty, w tym termin początkowy. Wszystkie to są elementy umowy o użytkowanie wieczyste, w szczególności co do obowiązujących strony opłat za to użytkowanie. Wreszcie przy okazji aktualizacji w kierunku podwyższenia opłaty sporna może być, jak w niniejszej sprawie, prawo użytkownika do zaliczenia na poczet podwyżki opłaty wartości dokonanych przez niego nakładów infrastrukturalnych i koniecznych.

Przedmiotem badania przed Sądem orzekającym w sprawie po złożeniu sprzeciwu od orzeczenia SKO nie jest postępowanie przed Kolegium, bowiem z chwilą wniesienia sprzeciwu jego orzeczenie traci moc, a ustalenie czy zaistniały przesłanki z przywołanych wyżej przepisów w przedmiocie aktualizacji i wysokości opłat. Sąd bada jednak także zachowanie terminu do złożenia wniosku i sprzeciwu.

Zgodnie z art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się opłaty: pierwszą i opłaty roczne. Wysokość opłat uzależniona jest od wartości nieruchomości gruntowej (art. 72 w zw. z art. 67 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

W myśl art. 77 ust. 1 ww. ustawy wysokość opłaty może być aktualizowana, nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość nieruchomości uległa zmianie.

Aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego (art. 77 ust.3 ww. ustawy).

Tryb wypowiedzenia i sposób zaskarżenia tego wypowiedzenia reguluje przepis art. 78 (z inicjatywy właściwego organu) i art. 80 (z inicjatywy użytkownika wieczystego) ww. ustawy.

Zgodnie z art. 78 ust. 2 i 81 ust. 2 ustawy ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty, spoczywa, odpowiednio do tego kto wszczął procedurę zmierzającą do zmiany wysokości opłaty, na właściwym organie bądź na użytkowniku wieczystym.

Wartość nieruchomości określa rzeczoznawca majątkowy (art.67 ustawy)

Stosownie do art. 72 ust. 1 i 3 pkt 5 ustawy opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej, a sama stawka uzależniona jest od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana.

W przypadku powoda nieruchomość nie była oddana w użytkowanie wieczyste ze względu na którykolwiek z celów wskazanych w art. 72 ust. 3 pkt 1-4a, a zatem należy uznać, iż są to inne nieruchomości gruntowe z punktu 5 tegoż przepisu, co prowadzi do wniosku, że roczna opłata wynosi 3% wartości nieruchomości.

Wartość przedmiotowej nieruchomości została oszacowana przez biegłą sądową do spraw wyceny nieruchomości na kwotę 37.509.000 zł.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 72 wskazanej ustawy o gospodarce nieruchomościami, Sąd ustalił wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej położonej w Ł. przy ul. (...) na poziomie 1.125.270 zł (3% z kwoty 37.509.000 zł), oddalając powództwo w pozostałej części traktując je jako uwzględnione do kwoty orzeczonej w pkt. 1 wyroku.

Opłata zaktualizowana nie przekracza dwukrotności opłaty dotychczasowej.

Przy aktualizacji opłaty rocznej, 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 następuje również w przypadku, gdy nie zostały one uwzględnione w poprzednio dokonywanych aktualizacjach. 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 (brzmienie sprzed nowelizacji z 20 lipca 2017 r.)

Zaliczenie nakładów odbywa się w ramach procedury aktualizacyjnej (podobnie Sąd Najwyższy w wyroku z 21.04.10 r. V CSK 356/09, Legalis; NSA w postanowieniu z 27.09.11 r. I OSK 1533/11, Legalis; i NSA w postanowieniu z 6.09.11 r. I OSK 1429/11, LEX nr 965905), a wartość omawianych nakładów stanowi – zgodnie z § 28 ust. 6 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. z 2004r., Nr 207, poz. 2109) – iloczyn wartości określonych na podstawie § 35 ust. 3 pkt 1 tegoż rozporządzenia i procentowego udziału użytkownika wieczystego w kosztach budowy poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej, a zgodnie z § 35 ust. 3 pkt 1 rozporządzenia, wartość nakładów odpowiada różnicy wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan po dokonaniu nakładów i wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan przed dokonaniem tych nakładów, przy czym przy określaniu wartości nakładów według zasad rynkowych dla ustalenia różnicy wartości nieruchomości określa się jej wartość rynkową.

Za kwotę zaliczalną na poczet podwyżki opłaty rocznej, stanowiącą wartość nakładów infrastrukturalnych Sąd uznał kwotę 697.655 zł, jako że nakłady, których dotyczy mieści się w hipotezie przepisu art. 77 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Kwoty składowe i odpowiadające im prace budowlane szczegółowo wskazane zostały w opinii biegłej E. R. i ustaleniach faktycznych powyżej.

W niniejszej sprawie ustalone zostało, iż powodowa spółka wykonała i sfinansowała prace związane z rozbudową pasa wyłączeniowego – 309.096 zł, budową zjazdu z (...) – 118.779 zł, usunięciem drzew – 218.183 zł i rozbudową chodników – 51.597zł a nakłady te stanowiły nakłady na urządzenia infrastruktury technicznej.

Nie uwzględnione zostały natomiast zgłaszane także przez stronę powodową koszty przebudowy - usunięcia kolizji z uzbrojeniem technicznym terenu: z siecią telekomunikacyjną, z siecią wodociągową i z siecią oświetleniową i rozdzielcza średniego napięcia, przebudowała istniejące asfaltowe zjazdy indywidualne do nieruchomości przy Al. (...) i ul. (...) naruszone w trakcie prac budowlanych i inne. Nie stanowiły one budowy, rozbudowy czy nadbudowy, a z drugiej strony powódka nie wykazała, aby były to nakłady konieczne na nieruchomość gruntową.

Zgodnie z art. 143 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych. Przepis ten stanowiący rodzaj definicji legalnej nie przesadza jednak, które z urządzeń zaliczyć można na poczet opłaty należnej właścicielowi.

Kwestia ta, niejednoznaczna na tle samego art. 77 ustawy, stała się przedmiotem polemiki w doktrynie prawa, przy czym Sąd podziela pogląd G.Węgrzyna i A.Nikiforów, zgodnie z którym, do zaliczenia przedstawione być mogą jedynie takie nakłady infrastrukturalne, które nie były dokonane na nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste.

Przy ocenie, które z urządzeń stanowią nakłady w rozumieniu art. 77 ust. 4-6 ustawy o gospodarce nieruchomościami, nie może umknąć, że w przypadku wygaśnięcia użytkowania wieczystego użytkownikowi przysługuje prawo do wynagrodzenia za wzniesione przez niego lub nabyte na własność „budynki i inne urządzenia”. Wynagrodzenie powinno być równe wartości tych budynków i urządzeń określonej na dzień wygaśnięcia użytkowania wieczystego, o ile wzniesione zostały w zgodzie z postanowieniami umowy (art. 33 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Prawo do wynagrodzenia wynika z prawa własności. Budynki i inne urządzenia wzniesione przez użytkownika wieczystego na gruncie lub nabyte przy zawarciu umowy ustanawiającej użytkowanie wieczyste stanowią bowiem jego własność (art. 235 k.c.), a w umowie przekazującej grunt w użytkowanie wieczyste powinno być określone, jakie urządzenia zostaną na gruncie wybudowane i jakie wynagrodzenie należeć się będzie użytkownikowi wieczystemu po wygaśnięciu umowy (art. 239 § 2 k.c.). Interpretując łącznie art. 77 ust. 4 i 5 i 33 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, dojść należy, przy założeniu racjonalnego działania ustawodawcy, iż nie można na poczet opłat rocznych należnych właścicielowi gruntu zaliczać wartości nakładów na urządzenia infrastruktury technicznej, które stanowią własność użytkownika wieczystego i za które właściciel będzie musiał wypłacić wynagrodzenie w momencie wygaśnięcia lub rozwiązania użytkowania wieczystego. Dla uniknięcia obciążenia właściciela obowiązkiem podwójnego wynagradzania użytkownika wieczystego (pierwotnie, w toku zaliczania na poczet opłaty rocznej i ponownie, w momencie wygaśnięcia umowy użytkowania wieczystego skutkującego koniecznością wypłaty wynagrodzenia za urządzenia), a jednocześnie, aby regulacja z art. 77 ust. 4 - 5 wskazanej ustawy miała jakikolwiek sens, należy przyjąć, za G.Węgrzyna i A.Nikiforów, że urządzenia infrastruktury technicznej w rozumieniu art. 77 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie mieszczą się w zakresie pojęciowym „innych urządzeń”, za które użytkownikowi wieczystemu należy się wynagrodzenie na podstawie art. 33 ust. 2 tej ustawy.

Zgodnie z dyspozycją art. 4 pkt 3a ustawy o gospodarce nieruchomościami przez działkę budowlaną rozumie się zabudowaną działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na tej działce. Można dostrzec, że „urządzenia infrastruktury technicznej” występują obok „budynków i urządzeń”, a ich celem jest umożliwienie prawidłowego i racjonalnego korzystania z budynków i urządzeń położonych na działce. Stosownie do art. 143 ust. 2 ustawy, przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych. Chodzi tu jednak o sieci infrastruktury, a nie o przyłącza do niej, gdyż przyłącza są z reguły własnością właściciela budynku.

Urządzenia infrastruktury technicznej nie muszą znajdować się na terenie działki budowlanej. Wystarczy możliwość przyłączenia takiej działki do urządzeń infrastruktury technicznej znajdujących się w sąsiedztwie, by spełniała warunki działki budowlanej. W oczywisty sposób możliwość przyłączenia wpływa na walory, a więc i wartość nieruchomości.

Gdy użytkownik wieczysty buduje infrastrukturę na gruncie oddanym mu w użytkowanie wieczyste, stanowić ona będzie, zgodnie z art. 235 § 1 k.c., jego własność. Brak wówczas podstaw do zwrotu (zaliczenia) użytkownikowi wieczystemu nakładów, poprzez które zwiększył zakres przedmiotowy swojej własności. Ewentualne rozliczenia w trakcie trwania użytkowania wieczystego mogłyby zaś nastąpić co najwyżej pomiędzy użytkownikiem wieczystym a przedsiębiorstwem, w skład którego mogłyby wejść nowo wybudowane urządzenia (por. art. 49 k.c.). Po ustaniu umowy użytkownik wieczysty może otrzymać od właściciela wynagrodzenie za pozostawione na gruncie budynki i

urządzenia na podstawie art. 33 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, o ile nie zostały one wybudowane wbrew postanowieniom umowy i nie stanowią własności przedsiębiorstwa.

W sytuacji poniesienia przez użytkownika wieczystego nakładów na infrastrukturę budowaną poza użytkowaną nieruchomością, stwarzającą np. możliwość wykonania przyłącza do nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, użytkownik wieczysty nie nabędzie własności tych urządzeń, a w konsekwencji nie może oczekiwać wynagrodzenia na podstawie art. 33 ust. 2. Zważywszy na fakt, iż właściciel gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste zostanie w takiej sytuacji wyręczony z obowiązku ponoszenia kosztów budowy infrastruktury, a jednocześnie nie będzie z tego tytułu zobowiązany wobec użytkownika wieczystego do wynagrodzenia przy ustaniu umowy użytkowania wieczystego, zasadne jest wprowadzenie rozwiązania pozwalającego użytkownikowi wieczystemu zrekompensować sobie w jakiś sposób poniesione nakłady. W takiej sytuacji regulacja art. 77 ust. 4, 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami znajdzie zastosowanie.

Sytuacja odmiennie się przedstawia w przypadku **nakładów koniecznych** wpływających na cechy techniczno – użytkowe gruntu. Będą to, w tym przypadku, nakłady poniesione na nieruchomość oddaną w użytkowanie wieczyste. Chodzi bowiem o zmiany techniczno - użytkowe gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste, o ile są konieczne do jego wykorzystywania zgodnie z przeznaczeniem i treścią umowy. W literaturze wskazuje się, że chodzić może np. o melioracje, zagęszczenie gruntu, oczyszczenie z substancji szkodliwych. Takie nakłady były w rozpoznawanej sprawie przez stronę powodową zgłaszane, jednakże strona nie wykazała by miały one charakter nakładów koniecznych.

Podsumowując - nakłady, zgłoszone przez użytkownika wieczystego, w związku z aktualizacją opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, położonej w Ł. przy ul. (...) tylko częściowo spełniają wymogi przepisów art. 77 ust. 4-6 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W konsekwencji ustalając opłatę roczną użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) Sąd nie wziął pod uwagę wszystkich wskazanych przez stronę powodową nakładów, w tym jako koniecznych. Na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a zaktualizowaną strona powodowa ma prawo zaliczyć kwotę 697.655 zł. Inną kwestia jest, że kwota ta znacznie przekracza ową różnicę, która po ustaleniu opłaty obowiązującej od 1 stycznia 2013 roku wynosi jedynie 175.770,52 zł.

Jak już wskazano powyżej, do sprawy niniejszej znajdują zastosowanie przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami u o aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego i zaliczeniu wartości nakładów sprzed noweli lipcowej z 2017 roku. Rozważenia zatem wymaga także podniesiona przez stronę pozwaną kwestia dopuszczalności zaliczenia nakładów na poczet podwyżki przy tej konkretnej aktualizacji opłaty.

Zgodnie z art. 77 ust. 4 u.g.n. (w brzmieniu sprzed nowelizacji) wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej po dniu dokonania ostatniej aktualizacji opłaty zalicza się na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną. Wobec możliwych rozbieżnych interpretacji, Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 24 sierpnia 2017 r., II CZP 33/17, stwierdził, iż zaliczenie na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej nie może nastąpić przy pierwszej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

Z poczynionych ustaleń w niniejszej sprawie wynika jednak, że dokonana aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego mająca obowiązywać użytkownika wieczystego od 1 stycznia 2013 r. nie była pierwszą aktualizacją opłaty rocznej, a już kolejną. Nie może ostać się przy tym argument, iż dokonana przez Miasto Ł. aktualizacja opłaty rocznej jest pierwszą po uzyskaniu tytułu własności do przedmiotowej nieruchomości. Przepis nie stanowi o aktualizacji przez danego, konkretnego właściciela. Zmiana właściciela nieruchomości nie wpływa na ustalenie kolejności dokonywania aktualizacji opłaty rocznej, nie ma też wpływu na sytuację użytkownika wieczystego. Z powyższych względów Sąd uznał, iż pismem z dnia 13 grudnia 2012 r., Prezydent Miasta Ł. wypowiadając powodowej spółce dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego i ustalając nową opłatę roczną, dokonał kolejnej już aktualizacji opłaty rocznej, a zatem nakłady dokonane przez użytkownika wieczystego

nieruchomości na budowę urządzeń infrastruktury, także przyjmując interpretację za Sądem Najwyższym, podlegały zaliczeniu na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną. Porównując daty nabycia użytkownika przez stronę powodową i datę ostatniej, przed przedmiotową, aktualizacji nie ma wątpliwości, że nakłady zostały dokonane między nimi.

Jak już także wskazywano, do spraw wszczętych przed dniem wejścia w życie nowelizacji z lipca 2017 roku, zastosowanie znajdują przepisy dotychczasowe.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania zapadło w oparciu o zasadę wyrażoną w art. 100 zdanie 2 k.p.c. przy uwzględnieniu wyniku procesu.

W sprawach o ustalenie jak sprawa niniejsza wartością przedmiotu sporu jest różnica między opłatą proponowaną przez właściciela gruntu w wypowiedzeniu a opłatą należną wedle użytkownika. Jeśli użytkownik żąda ustalenia, jak w sprawie niniejszej, że aktualizacja w ogóle nie była uzasadniona, a w konsekwencji opłata się nie zmieniła, wartością tą jest różnica między opłatą proponowaną po aktualizacji a dotychczasową. W niniejszej sprawie jest różnica $1.350.900 - 949.499,48 = 401.401$ zł. Do tego dodać należy sporną wartość nakładów, którą powód określił na $707.532,48$ zł. Suma wyraża się kwotą $1.108.933$ zł, co odpowiada 100% żądania.

Powództwo uwzględnione zostało co do zasady, ale co do wysokości w 83 %, co odpowiada sumie różnicy między podwyższoną opłatą proponowaną a faktycznie uzasadnioną ($1.350.900 - 1.125.270 = 225.630$ zł) i kwoty uwzględnionej wartości nakładów (697.655 zł) co daje 923.285 zł. Suma ta stanowi właśnie, w zaokrągleniu do liczby całkowitej 83% kwoty $1.108.933$ zł.

Łączne koszty poniesione to $55.344,02$ zł (w tym powód $36.059,13$ zł, i pozwane Miasto Ł. – $19.284,89$ zł). Strona pozwana winna ponieść powodowej 83 % kosztów, to jest $45.935,54$ zł, co pomniejszone o kwotę $19.284,89$ zł daje $26.650,65$ zł.

W związku z tym Sąd zasądził od strony pozwanej na rzecz powódki kwotę $26.650,65$ zł tytułem częściowego zwrotu kosztów procesu.

Nadto, Sąd nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Łodzi, tytułem nieuiszczonych kosztów procesu, od powódki kwotę $1.432,69$ złotych oraz od strony pozwanej kwotę $6.994,91$ złotych odpowiednio, procentowo, od oddalonej i uwzględnionej części powództwa.