

Sygn. akt I ACa 1062/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 kwietnia 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Magdalena Natalia Pankowicz (spr.)
Sędziowie	:	SSA Elżbieta Bieńkowska SSA Krzysztof Chojnowski
Protokolant	:	Anna Bogusławska

po rozpoznaniu w dniu 26 marca 2018 r. w Białymstoku

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

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Olsztynie

z dnia 25 października 2016 r. sygn. akt I C 278/15

I. zmienia zaskarżony wyrok:

a) **w punkcie I w ten sposób, że ustala wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w O., przy ulicy (...), składającej się z działek o numerach (...) (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 w kwocie 314.353,65 (trzysta czternaście tysięcy trzysta pięćdziesiąt trzy 65/100) złotych, przy czym wysokość opłaty rocznej wynosi:**

- w roku 2015 - 167.323,02 (sto sześćdziesiąt siedem tysięcy trzysta dwadzieścia trzy 02/100) zł,

- w roku 2016 - 240.838,33 (dwieście czterdzieści tysięcy osiemset trzydzieści osiem 33/100) zł,

- w roku 2017 - 314.353, 65 (trzysta czternaście tysięcy trzysta pięćdziesiąt trzy 65/100) zł,

b) w punkcie III o tyle, że zasądza 1.655 zł;

c) w punkcie IV o tyle, że nakazuje ściagnąć kwotę 2.452,35 zł;

II. oddala apelację w pozostałej części;

III. zasądza od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej 2.588 zł tytułem zwrotu kosztów instancji odwoławczej;

IV. nakazuje ściagnąć od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Olsztynie 608,07 zł brakujących kosztów sądowych.

E. M. N. K. C.

UZASADNIENIE

Powódka, T. (Polska) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w K., wniosła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w O. (dalej: (...)) o ustalenie, że: aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w O. przy ulicy (...), jakiej dokonał Prezydent O. reprezentujący pozwanego, Skarb Państwa, w oparciu o wypowiedzenie doręczone jej 12 listopada 2014 r., jest nieuzasadniona, ewentualnie była zasadna, lecz w innej wysokości. Podniosła, że pozwany złożył jej ofertę, aby uiszczała nową opłatę roczną w wysokości 360.528 zł. Wypowiedzenie, było nieskuteczne, bowiem nie zawarto w nim informacji o ostatniej aktualizacji opłaty rocznej. Także operat szacunkowy, na jakim go oparto, nosił liczne wadliwości: zawyżono w nim wartość szacowanej rzeczy o ponad 430%, dokonano nieuzasadnionej odrębnej wyceny jej poszczególnych części funkcjonalnych, niezasadnie rozszerzono okres badania rynku poza 2 lata, nie przyjęto do porównania nieruchomości podobnych, nie uwzględniano istnienia służebności. Jednocześnie wniosła o zaliczenie nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu oraz na budowę urządzeń infrastruktury technicznej. Orzeczeniem z 14 kwietnia 2015 r. SKO m.in. uznał jej wniosek za zasadny. Pozwany złożył od niego sprzeciw. W odpowiedzi na pozew wniosł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu.

Wyrokiem z 25 października 2016 r. Sąd Okręgowy: ustalił, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego spornego gruntu za 2015 r. i lata następne, jest uzasadniona do wysokości 352.669 zł, przy czym obowiązek jej wniesienia wynosi: 167.323,02 zł za 2015 r. (pkt I a), 259.996,01 zł za 2016 r. (pkt I b) i 352.669 zł za 2017 r. (pkt I c) oraz oddalił powództwo w pozostałym zakresie (pkt II), a nadto zasądził od powódki na rzecz: pozwanego – reprezentowanego przez Prokuraturię Generalną Skarbu Państwa oraz Skarbu Państwa (Sądu Okręgowego w Olsztynie) 7.200 zł (pkt III) i 1.527,63 zł (pkt IV) odpowiednio tytułem zwrotu kosztów procesu i uiszczenia wydatków zaliczkowo pokrytych ze Skarbu Państwa.

Sąd Okręgowy oparł powyższe rozstrzygnięcie o następujące ustalenia faktyczne.

Nieruchomość położona przy ulicy (...) (działki: (...)) o pow. 3,7084 ha w obrębie ewidencyjnym nr(...) miasta O.; KW nr (...); dalej: (...), lub (...)) została w oparciu o decyzję z 17 czerwca 1978 r. przekazana osobie prawnej w użytkowanie wieczyste. Była wówczas położona na terenie uzbrojonym w sieć energetyczną, wodociągową, kanalizacyjną, gazową i umiejscowiona przy drodze o nawierzchni utwardzonej. Decyzją z 8 stycznia 1992 r. ustalone zostały opłaty w wysokości 3% ceny gruntu. Użytkowanie wieczyste oraz własność budynków zostały następnie przeniesione na rzecz (...) sp. z o.o. w B.. Podmiot ten 2 grudnia 1998 r. zbył te prawa ” (...) Zarząd (...) 6” sp. z o.o. w W.. W ramach inwestycji, które zrealizowały dwa powyższe podmioty, dokonano rozbudowy obiektu handlowego, jaki znajdował się na (...). Wybudowano też istniejące do dzisiaj nowe podziemne urządzenia infrastruktury technicznej wraz z nawierzchniami. Wykonano m.in. przewody sieci wodociągowej i energetycznej (kable) a także latarnie. Były one niezbędne do tego, aby: oświetlać parking oraz odprowadzać wody opadowe z placów oraz ścieki technologiczne do miejskiej kanalizacji sanitarnej. Zrealizowano również stację SN/SN (wyposażona w rozdzielnię czernastopolową NS 15 kV) oraz kable SN, a nadto położono przewody telekomunikacyjny i ciepłne. Było to związane z: przebudową

kabli, potrzebą doprowadzenia zasilania do obiektu Banku (...) S.A., nowym zagospodarowaniem terenu, rozbudową sieci telekomunikacyjnej i ciepłej. Wykonano też obiekty, które były usytuowane na nieruchomości stanowiącej własność Gminy O.: oświetlenie uliczne (latarnie przy skrzyżowaniu ul. (...) z ul. (...), wzdłuż ulicy (...) przy wjeździe oraz wjeździe z (...)) oraz fragment odcinka drogi dojazdowej (nawierzchnia asfaltowa wraz ciągiem pieszym o nawierzchni z kostki polbruk oraz oświetleniem ulicznym).

26 września 2000 r. pozwany wypowiedział dotychczasową wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste. Oświadczył, że aktualizacja została dokonana w oparciu o wycenę szacunkową nieruchomości (1 m² - 75,20 zł) sporządzoną przez rzeczoznawcę majątkowego. Nowa opłata w wysokości 83.661,51 zł zaczęła obowiązywać od 1 stycznia 2001 r. Powódka nabyła prawo użytkowania wieczystego tej nieruchomości w 2003 r. Od 2005 r. uiszczala opłaty roczne w wysokości 83.661,51 zł.

Pismem z 22 grudnia 2009 r. pozwany reprezentowany przez Prezydenta O. wypowiedział dotychczasową wysokość opłaty ze skutkiem na 31 grudnia 2009 r. i jednocześnie zaproponował nowe stawki opłat w odniesieniu do działek nr (...). Powódka złożyła do SKO trzy wnioski o ustalenie, że aktualizacja jest nieuzasadniona. Zostały one uwzględnione. Również sądy powszechne orzekły, że aktualizacje opłat były w całości nieuzasadnione (wyrok Sądu Okręgowego w Olsztynie z 8 stycznia 2014 r. I C 309/12; wyrok Sądu Rejonowego w Olsztynie z 16 kwietnia 2014 r. X C 1104/12).

30 października 2014 r. na nieruchomości znajdował się: budynek hipermarketu (działka nr (...)), parkingi, place postojowe i manewrowe o nawierzchni asfaltowej oraz z kostki polbruk wraz z oświetleniem (działki (...)), ogrodzenie, przewody sieci kanalizacji sanitarnej, deszczowej, wodociągowej i energetycznej. Przebiegał przez nią fragment sieci ciepłej, do której jednak obiekt handlowy nie został podłączony. Ustanowiono na niej nadto służebność przejścia i przejazdu przez północną część działki (...) na rzecz każdorazowego właściciela działki nr (...). Była ona położona na obszarach, które w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (zatwierdzony Uchwałą Nr(...) Rady Miasta w O. z dnia 25 października 1995 r.) zostały oznaczone jako (...) (istniejące zakłady przemysłowe i bazy adaptowane, możliwe przekształcenia w kierunku zmniejszenia uciążliwości), (...) (teren zakładu przemysłowego, rezerwowany na uzupełnienie funkcji związanych z zabudową mieszkaniową) i „6KS” (teren obsługi kołowej istniejących zakładów i usług).

Pismem z 30 października 2014 r. pozwany reprezentowany przez Prezydenta O. wypowiedział powódce wysokość dotychczasowej opłaty rocznej ze skutkiem na 31 grudnia 2014 r. i zaproponował nowy rozmiar świadczenia na 360.528 zł. Kwota ta odpowiadała 3% wartości nieruchomości ustalonej w oparciu o operat szacunkowy, który sporządził rzeczoznawca majątkowy. Oświadczenie to zostało jej doręczone 12 listopada 2014 r. powódka złożyła następnie wniosek do SKO o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest niezasadna. Ewentualnie domagała się uznania, że jest uzasadniona w innej wysokości. Orzeczeniem z 14 kwietnia 2015 r. SKO uznało jej żądanie za zasadne.

W oparciu o powyższe ustalenia faktyczne Sąd Okręgowy zważył, że zastosowanie w sprawie miały przepisy Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. z dnia 2 kwietnia 2014 r. Dz.U. z 2014 r. poz. 518, dalej: (...)), które obowiązywały w chwili złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu dotychczasowej wysokości opłat rocznych. Pozwany dopełnił wymogów formalnych wypowiedzenia, jakie zawarto w powyższych przepisach (art. 78 ust. 1 UGN).

W celu ustalenia wartości nieruchomości i nakładów poczynionych przez powoda na budowę urządzeń infrastruktury technicznej Sąd Okręgowy dopuścił dowód z opinii biegłej z zakresu szacowania i wyceny nieruchomości. Ocenił ją jako wiarygodną, jako sporządzoną zgodnie z zasadami i standardami zawodowymi rzeczoznawców. Biegła wyczerpująco ustosunkowała się na piśmie a także w toku przesłuchania do wszystkich zarzutów co do opinii. Z tych przyczyn Sąd Okręgowy oddalił wniosek powódki o to, aby w oparciu o 157 ust. 1 i 3 UGN dokonać oceny powyższego operatu.

Ustalił na jego podstawie, że wartość nieruchomości na 31 grudnia 2014 r., wynosiła 11.755.628 zł. Nie pomniejszył jej z uwagi na służebność,

Zaliczeniu na poczet opłaty rocznej nie podlegały nakłady wymienione w pozwie. Nie spełniały one przesłanek art. 77 ust. 6 UGN, bowiem: dotyczyły wyłącznie rozbudowy istniejącej infrastruktury, a tym samym nie wpływały

na cechy techniczno - użytkowe gruntu, a nadto służyły wyłącznie działalności gospodarczej powódki, która była ich właścicielem. Nie kwalifikowały się również jako nakłady unormowane w art. 77 ust. 4 UGN. Przemawiał za tym fakt, że: wykonano je jako przyłączenia do budynków, które stanowiły odrębną własność użytkownika wieczystego, a nadto nie mieściły się w kategorii inwestycji w urządzenia infrastruktury technicznej. Wszystkie nakłady, na jakie powołano się w pozwie, nie wpłynęły też na wzrost wartości nieruchomości (opinia biegłego).

Z tych przyczyn Sąd Okręgowy ocenił, że wysokość nowej opłaty rocznej, która została wyliczona przy pomocy dotychczasowej trzyprocentowej stawki (art. 72 UGN), wynosiła na 31 grudnia 2014 r. 352.669 zł. Ponieważ jej wysokość ponad dwukrotnie przewyższała rozmiar dotychczasowego świadczenia, zgodnie z art. 77 ust. 2a UGN określił ją w kwocie: 167.323,02 zł za 2015 r., 185.345,98 zł za 2016 r. i 352.669 zł za 2017 r.

Sąd Okręgowy orzekł o kosztach procesu na podstawie art. 100 k.p.c. Powódka przegrała postępowanie w 97,16% (wartość przedmiotu sporu stanowiło 276.866,49 zł - różnica między opłatą roczną akceptowaną przez powódkę - 83.661,51 zł, a tą, która wynikała z wypowiedzenia -360.528 zł). Z tych przyczyn powinna zwrócić całość kosztów procesu, jakie poniósł pozwany (koszty zastępstwa procesowego 7.200 zł).

Apelację od powyższego wyroku złożyła powódka. Zaskarżyła go w całości i zarzuciła naruszenie:

I. przepisów postępowania:

1. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolną i sprzeczną z zasadą swobodnej oceny dowodów analizę zebranego w sprawie materiału dowodowego, co w szczególności skutkowało:

(i) błędnym przyjęciem, że opinia sądowa sporządzona przez biegłą M. K. z 29 marca 2016 r., 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, podczas gdy jest ona obciążona licznymi błędami o charakterze formalnym i merytorycznym, które przesądzają, iż nie może ona zostać wykorzystana na potrzeby niniejszego postępowania aktualizacyjnego;

(ii) pominięciem istotnej części materiału dowodowego oraz nieuzasadnionej odmowie przyznania im waloru wiarygodności, jak również nienadaniu im odpowiedniej mocy i wagi dowodowej (w szczególności opinii rzeczoznawcy majątkowego J. P. z 10 września 2015 r.) z którego wynika, że Opinia sądowa jest obciążona licznymi błędami o charakterze formalnym i merytorycznym, które w szczególności obejmują brak uwzględnienia wartości nakładów poczynionych przez stronę powodową na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej, co w konsekwencji skutkowało błędnym przyjęciem, że Opinia sądowa 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;

((...)) ustaleniem sprzecznie z zasadami logicznego rozumowania, iż Opinia sądowa jest wiarygodnym źródłem dowodowym, mimo iż operat szacunkowy sporządzony na etapie postępowania przed SKO, w którym ustalono analogiczną wartość (...) jak w Opinii sądowej i wobec którego zostały sformułowane analogiczne zarzuty jak wobec Opinii sądowej został oceniony negatywnie przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych i w konsekwencji nie mógł stanowić podstawy do aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego (...);

2. art. 217 § 1 i 2 k.p.c., oraz art. 227 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. poprzez pominięcie wnioskowanego przez powódkę dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania i wyceny nieruchomości na okoliczność: ustalenia wartości (...) według stanu i cen na dzień 31 grudnia 2014 r., ustalenia wysokości aktualnej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste (...), a w przypadku ustalenia wzrostu wartości (...), ustalenia wartości nakładów na budowę urządzeń infrastruktury technicznej poczynionych przez powódkę na Nieruchomość, celem ewentualnego zaliczenia ich na poczet zaktualizowanej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego (...), stosownie do art. 77 ust. 4-6 UGN, podczas gdy okoliczności, których miała dotyczyć opinia biegłego miały istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy.

II. przepisów prawa materialnego, poprzez błędną wykładnię lub niewłaściwe zastosowanie:

3. § 28 ust. 5 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 207, poz. 2109; dalej: (...)), poprzez jego niezastosowanie w konsekwencji błędne wskazanie daty będącej podstawą określenia wartości (...), tj. 30 października 2014 r., podczas gdy wartość (...) winna być określana według stanu i cen na dzień aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, tj. na dzień 31 grudnia 2014 r.;

4. art. 153 ust. 1 w zw. z art. 4 pkt 16 UGN poprzez błędną jego wykładnię i przyjęcie, że transakcje przyjęte w Opinii sądowej do porównania są nieruchomościami podobnymi, podczas gdy nieruchomości te nie można uznać za podobne z uwagi na rażące dysproporcje pomiędzy powierzchnią badanych nieruchomości;

5. § 26 ust. 1 i 2 Rozporządzenia poprzez jego niezastosowanie i w konsekwencji niewłaściwy dobór nieruchomości na regionalnym rynku nieruchomości celem porównania cen transakcyjnych dla określenia wartości badanej (...) na skutek przyjęcia cen transakcyjnych uzyskiwanych za nieruchomości niebędące nieruchomościami podobnymi, co doprowadziło do nieprawidłowego ustalenia wartości (...) w niniejszej sprawie;

6. § 38 ust. 1 Rozporządzenia poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, iż obciążenie (...) służebnością przejścia i przejazdu nie wpływa na wartość (...), podczas gdy brak możliwości swobodnego zagospodarowania przez stronę powodową (...), przez który przedmiotowa służebność przebiega w sposób oczywisty wpływa na wartość (...);

7. art. 77 ust. 4 UGN poprzez błędną jego wykładnię i przyjęcie, że nakłady poniesione przez użytkownika wieczystego na infrastrukturę techniczną (budowa i przebudowa sieci wodociągowej, sieci kanalizacji deszczowej, sieci kanalizacji sanitarnej, sieci elektrycznej, sieci telekomunikacyjnej, sieci ciepłej oraz roboty drogowe) nie podlegają zaliczeniu na poczet różnicy między dotychczasową opłatą, a opłatą zaktualizowaną, podczas gdy powódka poniosła nakłady na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej, które podlegają rozliczeniu na podstawie art. 77 ust. 4 UGN;

8. art. 77 ust. 6 UGN poprzez błędną jego wykładnię i odmowę zaliczenia na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną nakładów poniesionych przez powódkę na rzecz wzmocnienia skarpy, w sytuacji gdy nakłady powyższe miały charakter nakładów koniecznych oraz że poprawiły one cechy techniczno - użytkowe gruntu i w ich następstwie wzrosła wartość rynkowa użytkowanej nieruchomości gruntowej;

9. art. 77 ust. 1 i 3 UGN poprzez ich niewłaściwe zastosowanie i dokonanie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego (...), podczas gdy w okolicznościach niniejszej sprawy, z uwagi na błędy metodologiczne i formalne operatu szacunkowego w przedmiocie wartości (...) oraz poniesienie przez stronę powodową nakładów, które podlegają rozliczeniu, brak jest podstaw do aktualizacji opłaty rocznej;

10. art. 157 ust. 1 i 3 UGN poprzez ich błędną wykładnię i odmowę zwrócenia się przez Sąd do właściwej organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych o dokonanie oceny prawidłowości sporządzenia Opinii celem ustalenia, czy Opinia ma charakter opinii o wartości (...) w rozumieniu art. 156 ust. 1 UGN, jak również celem zweryfikowania prawidłowości ustaleń biegłej M. K. co do wartości nakładów poczynionych przez powódkę na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej po dniu dokonania ostatniej aktualizacji, a to na podstawie art. 157 ust. 1 w zw. z ust. 3 UGN.

Z uwagi na powyższe wniosła o zmianę wyroku poprzez ustalenie że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego (...) jest nieuzasadniona lub uzasadniona w innej wysokości. Zażądała nadto zasądzenia na jej rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych za obie instancje i wniosła o przeprowadzenie dowodów opisanych w piśmie przygotowawczym z 11 lipca 2016 r., a bezzasadnie pominiętych przez Sąd, to jest:

- z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania i wyceny nieruchomości na okoliczność: ustalenia wartości (...) według stanu i cen na dzień 31 grudnia 2014 r., ustalenia wysokości aktualnej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste

(...), a w przypadku ustalenia wzrostu wartości (...), ustalenia wartości nakładów na budowę urządzeń infrastruktury technicznej poczynionych przez Stronę Powodową na Nieruchomość, celem ewentualnego zaliczenia ich na poczet zaktualizowanej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego (...), stosownie do art. 77 ust. 4-6 u.g.n.,

- zwrócenie się do właściwej organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych o dokonanie oceny prawidłowości sporządzenia Opinii celem ustalenia, czy Opinia ma charakter opinii o wartości (...) w rozumieniu art. 156 ust. 1 u.g.n., jak również celem zweryfikowania prawidłowości ustaleń Biełego co do wartości nakładów poczynionych przez powódkę na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej po dniu dokonania ostatniej aktualizacji, a to na podstawie art. 157 ust. 1 w zw. z ust. 3 UGN.

W odpowiedzi na apelację pozwany wniósł o jej oddalenie i zasądzenie na rzecz Prokuratorii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej kosztów procesu według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje.

Apelacja była częściowo zasadna.

Sąd Apelacyjny zaaprobował te ustalenia faktyczne, na jakich oparto zaskarżone rozstrzygnięcie, które dotyczyły: położenia, obciążeń ograniczonymi prawami rzeczowymi, podziału administracyjnego oraz wielkości gruntu, jak też rodzaju, czasu i celu nakładów dokonanych na nim przez inwestorów, a nadto treści umowy o użytkowanie wieczyste, wypowiedzeń wysokości opłat rocznych, wniosków do SKO i orzeczeń tego organu. Zasługiwały one na aprobatę, bowiem poczyniono je na podstawie wiarygodnych dowodów z dokumentów a także bezspornych twierdzeń stron. Nie były też kwestionowane przez powódkę. Ta skupiła się w apelacji m.in. na zarzutach, w których podważała prawidłowość sporządzenia oraz ocenę wiarygodności i mocy dowodu z opinii M. K. - biegłej z zakresu szacowania nieruchomości (zarzuty: I.1, II.3. – II.6).

Wskazane wyżej uchybienia okazały się częściowo zasadne. Trzeba podkreślić, że pomimo jednoznacznego brzmienia tezy postanowienia z 13 listopada 2015 r. (k. 336), biegła nie obliczyła wartości nakładów poczynionych na grunt, a zamiast tego, choć nie miała kompetencji do formułowania oceny prawnej zebranego w sprawie materiału procesowego (patrz: wyrok SN z 20 stycznia 2015 r. V CSK 254/14), uznała fakt ich dokonania za irrelevantny w sprawie (opinia k. 514 – 521, 633 - 637).

Z tych przyczyn Sąd Apelacyjny uwzględnił wniosek powódki i przeprowadził dowód z opinii drugiego specjalisty z zakresu szacowania nieruchomości. Okoliczności faktyczne, na jakie został powołany, były zgodne z żądaniem, które zawarto w środku odwoławczym i sprecyzowanej następnie tezie dowodowej. Dotyczyły one rozmiarów nakładów poczynionych na spornej rzeczy (w tym w związku ze wzmocnieniem skarpy) oraz w jej sąsiedztwie, jak też wartości spornego gruntu na 31 grudnia 2014 r., a zatem, co wynikało z § 28 Rozporządzenia, na dzień dokonania aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego (postanowienie dowodowe Sądu Okręgowego k. 336 i nawiązujące do niego orzeczenia Sądu Apelacyjnego k. 755, 764).

Dowód ten okazał się wiarygodny w zakresie, w jakim dokonano w nim oszacowania nieruchomości. W tej części nie był sprzeczny z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, a rzeczoznawca majątkowy w sposób spójny i stanowczy umotywował, a następnie uzupełniająco doprecyzował i wyjaśnił swoje stanowisko.

Z tych przyczyn Sąd Apelacyjny posłużył się powyższą opinią, jako podstawą do ustalenia wartości gruntu. Oceny tej nie zmieniło stanowisko pozwanego, który wskazał, że w obu ekspertyzach sporny grunt został prawidłowo oszacowany na zbliżone do siebie kwoty. Argument ten, choć słuszny, to jednak samodzielnie nie uzasadniał tezy, że moc dowodowa powinna zostać przyznana chronologicznie pierwszemu z tych dowodów (pismo pozwanego k. 802). Trzeba podkreślić, że operat szacunkowy D. K. nie tylko nie był kwestionowany przez strony odnośnie sposobu ustalenia ceny rynkowej spornej rzeczy, lecz okazał się lepiej umotywowany niż opinia, którą sporządziła M. K.. W przeciwieństwie do biegłej, która występowała w pierwszej instancji (k. 565), w toku wyceny gruntu nie uwzględnił nieruchomości, jaka była położona przy ul. (...) w O.. Wiarygodnie wyjaśnił, że została ponownie sprzedana w krótkich

odstępach czasu za cenę znacząco odbiegającą od pierwotnej kwoty nabycia. To zaś, jak wskazał, mogło świadczyć, że posiadała istotne lecz nieznanne cechy, bądź też stała się przedmiotem spekulacji cenowej, co w obu przypadkach powinno ją eliminować z grona nieruchomości porównawczych (opinia k. 781, 781 v i wyjaśnienia do opinii - zapis dźwiękowy z rozprawy z 26 marca 2018 r., 00:13:30 – 00:15:17, k. 875 v).

Z tych przyczyn Sąd Apelacyjny ustalił, wartość gruntu na dzień 31 grudnia 2014 r. w wysokości 10.478.455 zł na podstawie opinii biegłego powołanego w postępowaniu apelacyjnym. Z niekwestionowanego przez strony wiarygodnego stanowiska biegłego D. K., zbieżnego z prezentowanym przez biegłą powołaną w pierwszej instancji, wynikało, że nie obniżyły jej ustanowione na nieruchomości służebności (opinia k. 785, 785 v, 788). Zgodzić się bowiem należy z ich tezą, że z uwagi na publiczną dostępność nieruchomości kwestia obciążenia jej służebnością przejścia i przejazdu na rzecz nieruchomości władnącej w żaden sposób nie ogranicza użytkownika wieczystego w możliwości korzystania z niej zgodnie z przeznaczeniem, a tym samym nie rzutuje na jej wartość. W taki sam bowiem sposób korzystają z nieruchomości jego klienci.

Kwota oszacowania była wyższa niż suma, jaka stanowiła podstawę wyliczenia dotychczasowej opłaty rocznej. Tym samym spełniona została przesłanka aktualizacji opłaty z art. 77 ust. 1 UGN. Pozwany skutecznie zgłosił ofertę jej przyjęcia złożył wobec powódki wraz z wypowiedzeniem dotychczasowej wysokości opłaty. Jakkolwiek jego stanowisko bazowało na opinii, która nosiła uchybienia (opinia komisji opiniodawczo rozjemczej, akta SKO), to jednak oświadczenie zawierało pouczenie o trybie jego zakwestionowania, określenie sposobu obliczenia wysokości opłaty, informację o wartości nieruchomości oszacowanej przez rzeczoznawcę majątkowego oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym. Spełniało tym samym wymogi formalne, jakie nakładała norma z art. 78 ust. 1 UGN, od których uzależniona była jego skuteczność.

Z tych przyczyn nowa kwota wierzytelności, jaka była należna pozwanemu z tytułu opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, a która podlegała wyliczeniu z uwzględnieniem dotychczasowej - trzyprocentowej stawki (77 ust. 1 zd. 2 UGN; wysokość stawki bezsporna, decyzja ją określająca k. 533), wynosiła 314.353,65 zł (wartość nieruchomości 10.478.455 zł x 3% = 314.353,65 zł).

Niezasadne było stanowisko powódki, która wskazywała, że na poczet różnicy między nową opłatą i świadczeniem dotychczasowym, powinno się zaliczyć inwestycje na sporną nieruchomość, jakie poczynili jej poprzednicy prawni. Słusznie wprawdzie podnosiła, że aby efekt powyższych wydatków uznać za nakład w znaczeniu art. 77 ust. 4 i ust 6 UGN, nie było konieczne, żeby zostały one poniesione w celu użytecznym z perspektywy właściciela nieruchomości. W najnowszym orzecznictwie wskazuje się bowiem, że mogą to być nakłady służące wyłącznie użytkownikowi wieczystemu i może on żądać ich zaliczenia na poczet opłaty niezależnie od uprawnienia, jakie wynika z art. 33 ust. 2 ustawy (patrz: wyrok SN z 15 lutego 2018 r. IV CSK 237/17). Tym niemniej, aby mogły one zmniejszyć rozmiar opłaty rocznej należy dodatkowo wykazać, nie tylko to, że poczyniono je na budowę urządzeń infrastruktury technicznej, bądź prace, które sfinansowano za ich pomocą, wpływały na cechy techniczno - użytkowe gruntu. Konieczne jest również wykazanie, że na skutek ich wykonania wzrosła wartość nieruchomości. Dopiero z chwilą spełnienia tej ostatniej przesłanki zostałby zrealizowany cel art. 77 ust.4 i ust. 6 UGN, a mianowicie złagodzenie negatywnych dla uprawnionego skutków ekonomicznych sytuacji, w której z jednej strony przyczynia się przez swoje inwestycje do wzrostu wartości użytkowanego wieczysto gruntu, a z drugiej ponosi przez to wyższe opłaty na rzecz właściciela wymienionej rzeczy (patrz: wyżej powołany wyrok z 15 lutego 2018 r. i wyrok SN z 26 lutego 2016 r. IV CSK 238/15). Z tych względów zaliczeniu na zaktualizowane świadczenia unormowane w art. 77 ust. 1 UGN podlegają tylko te nakłady, jakim można przypisać konkretną wartość, a tę wylicza się poprzez ustalenie różnicy między stawkami rynkowymi za nieruchomość przed i po dokonaniu inwestycji unormowanych w art. 77 ust. 4 lub ust. 6 UGN (§ 28 ust. 6 i ust. 7 w zw. z § 35 ust. 3 pkt 1 Rozporządzenia).

Materiał procesowy, jaki zgromadzono w postępowaniu, nie pozwolił na ustalenie powyższej okoliczności zgodnie z tezą powódki. Trzeba podkreślić, że jakkolwiek rozmiar spornych nakładów nie został wyliczony w ekspertyzie M. K., biegła jednak konsekwentnie i jasno wyjaśniła, że wskazywane przez stronę powodową nakłady (niezależnie od ich przeznaczenia i charakteru: na urządzenia infrastruktury technicznej w rozumieniu art. 143 ust. 2 ustawy,

konieczne bądź ulepszenia) nie wpływają na te cechy szacowanej nieruchomości, które są brane pod uwagę przy dokonywaniu wyceny. Były one bowiem identyczne (wielkość, kształt, położenie, dostęp do mediów i urządzeń infrastruktury drogowej) przed i po dokonaniu nakładów. W operacie szacunkowym D. K., określono zaś jedynie wartość odtworzeniową zrealizowanych prac (koszty odtworzenia pomniejszone o stopień zużycia art. 151 ust. 2 UGN, opinia k. 788 – 792;). W toku składania ustnych wyjaśnień ten ostatni biegły także stwierdził, że inwestycje, jakich zaliczenia na poczet opłaty domagała się powódka, nie przyczyniły się do wzrostu wartości gruntu (zapis dźwięku rozprawy z 26 marca 2018 r., 00:13:30 – 00:15:17, k. 876 v), gdyż nie są uwzględniane i nie zostały uwzględnione także w jego operacie jako rzutujące na cechy nieruchomości brane pod uwagę przy wycenie. W konsekwencji, wobec stanowczego ostatecznego stanowiska biegłego, należy ocenić, że opinia w części, w której oszacował nakłady metodą odtworzeniową, okazała się nieprzydatna dla rozstrzygnięcia. Zgodny zaś i logicznie umotywowany przekaz obojga biegłych co do tego, że poczynione nakłady nie miały wpływu na wzrost wartości nieruchomości, nie pozwala na zaliczenie ich na poczet zaktualizowanej opłaty.

Powódka, na której spoczywał ciężar dowodu (art. 6 k.c.), zastępowana przez profesjonalnego pełnomocnika, nie wniosowała o uzupełnienie opinii ani nie zaoferowała żadnego innego materiału procesowego, który pozwoliłby uwzględnić jej roszczenie wywodzone w oparciu o art. 77 ust. 4 i 6 UGN.

Z tych przyczyn świadczenie, jakie było od niej należne na rzecz pozwanego, podlegało zmniejszeniu wyłącznie na zasadach unormowanych w art. 77 ust. 2a UGN. Przepis ten miał zastosowanie w niniejszej sprawie, bowiem rozmiar zaktualizowanej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste (314.353,65 zł) ponad dwukrotnie przekraczał dotychczasową (83.661,51 zł). Jak podnosi się w orzecznictwie, w takiej sytuacji w pierwszym roku po złożeniu oświadczenia o wypowiedzeniu, użytkownikowi wieczystemu należała się suma odpowiadająca dwukrotności dotychczasowego świadczenia. W następnym powinien wypłacić dwukrotność stawki, powiększoną o połowę różnicy między nią a całą należną opłatą. W trzecim roku należna była pełna suma wierzytelności za użytkowanie wieczyste (patrz: uchwała SN z 28 lutego 2013 r. III CZP 110/12). Z tych względów Sąd Apelacyjny ustalił, że powódka przyjęła ofertę nowej wysokości opłaty rocznej (co do tego, że taki charakter ma rozstrzygnięcie w sprawie zainicjowanej w oparciu o art. 80 UGN, patrz: uchwała SN z 23 czerwca 2005 r. III CZP 37/05) do kwoty 314.353,65 zł, przy czym świadczenie to było należne w rozmiarze: 167.323,02 zł za 2015 r. (dwukrotność dotychczasowej opłaty rocznej - 83.661,51 zł x 2), 240.838,33 zł w 2016 r. (opłata za 2015 r. 167.323,02 zł + 50% x [cała należna opłata 314.353,65 zł - opłata za 2015 r. 167.323,02 zł]) i 314.353,65 zł w 2017 r. (pełna należna opłata roczna).

Z uwagi na powyższe orzeczono jak w pkt I a sentencji na podstawie art. 386 § 1 k.p.c.

Sąd Apelacyjny zważył, że modyfikacja rozstrzygnięcia co do żądania głównego wpłynęła na proporcję, w jakiej strony wygrały postępowanie pierwszoinstancyjne. To zaś implikowało potrzebę zmiany rozstrzygnięcia o kosztach procesu. Powódka uległa w nim w 83,32% (230.692,14 – kwota zwiększonej opłaty rocznej / 276.867 zł - w.p.s. k. 81), zatem po uwzględnieniu rozmiaru świadczeń należnych jej w oparciu o art. 98 k.p.c. (16,68% z: 13.844 zł - opłata od pozwu, k. 91; 6.415,63 zł - wykorzystana zaliczka na wynagrodzenie biegłego, k. 335 i 652; 7.200 zł – wynagrodzenie pełnomocnika, § 6 pkt 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu, tj. z dnia 25 lutego 2013 r. Dz.U. z 2013 r. poz. 490), powinna zwrócić pozwanemu – Prokuratorii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej 1.655 zł (83,32% z 7.200 zł wynagrodzenie pełnomocnika – art. 99 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu, tj. z dnia 25 lutego 2013 r. Dz.U. z 2013 r. poz. 461).

Na tej samej podstawie Sąd Apelacyjny zmienił rozstrzygnięcie o zwrocie tymczasowo uiszczonych przez Skarb Państwa kosztach sądowych (art. 83 ust. 2 u.k.s.c. w zw. z art. 113 ust. 1 u.k.s.c. w zw. z art. 98 k.p.c.).

Z uwagi na powyższe orzeczono jak w pkt I b i pkt I c wyroku na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. i jak w pkt II sentencji w oparciu o art. 385 k.p.c.

O kosztach za instancję odwoławczą Sąd Apelacyjny orzekł w oparciu o zasadę odpowiedzialności za wynik sporu (art. 98 k.p.c.). Skoro zatem powódka wygrała postępowanie apelacyjne w 14,24 % a pozwany w 85,76%, to, przy uwzględnieniu rozmiaru należnych jej roszczeń procesowych (14,24% z: 13.451 zł – opłata od apelacji k. 736; 9.060,47 zł - wykorzystana zaliczka na wynagrodzenie biegłego, k. 758, 809; 8.100 zł – wynagrodzenie pełnomocnika, § 2 pkt 7 w zw. z § 10 ust. 2 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, Dz.U. z 2015 r. poz. 1804 ze zm.), powinna zwrócić temu ostatniemu 2.588 zł (koszty procesu należne pozwanemu: 85,76% z 8.100 zł – wynagrodzenie pełnomocnika, art. 99 k.p.c. w zw. z § 2 pkt 7 w zw. z § 10 ust. 2 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie, Dz.U. z 2015 r. poz. 1800).

Na takich samych zasadach Sąd Apelacyjny zasądził od niej koszty sądowe, jakie w drugiej instancji tymczasowo poniósł Skarb Państwa.

Z tych przyczyn orzeczono jak w pkt III i pkt IV sentencji w oparciu o odpowiednio o art. 108 § 1 k.p.c. oraz art. 83 ust. 2 u.k.s.c. w zw. z art. 113 ust. 1 u.k.s.c. w zw. z art. 98 k.p.c.

(...)