

Sygn. akt V ACa 328/15

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 stycznia 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku – Wydział V Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Jacek Grela
Sędziowie:	SA Teresa Sobolewska SA Roman Kowalkowski (spr.)
Protokolant:	sekretarz sądowy Joanna Makarewicz

po rozpoznaniu w dniu 12 stycznia 2016 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (...) Spółki komandytowej w W. (dawniej (...) sp. z o.o.)

przeciwko Skarbowi Państwa - (...) B.

o ustalenie

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w B.

z dnia 20 stycznia 2015 r., sygn. akt I C 602/12

I. oddala apelację;

II. zasądza od powoda na rzecz Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa kwotę 5.400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego;

III. nakazuje ściągnąć od powoda (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (...) Spółki komandytowej w W. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w B. kwotę 371,18 zł (trzysta siedemdziesiąt jeden złotych i osiemnaście groszy) tytułem wyłożonych przez Skarb Państwa kosztów postępowania apelacyjnego.

Na oryginale właściwe podpisy.

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z 20 stycznia 2015r. Sąd Okręgowy w B. rozpoznając sprawę z powództwa (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W.

przeciwko Skarbowi Państwa (...) B. o ustalenie ustalił wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości(...)położonych w B. przy ulicy (...) oznaczonych w ewidencji gruntów jako działki: nr (...) – obręb (...)o łącznej powierzchni 41412 m<sup>(2)</sup>, płatnej z góry do 31 marca każdego roku kalendarzowego w kwocie:

- 223.624,80 zł (dwieście dwadzieścia trzy tysiące sześćset dwadzieścia cztery złote 80/100) okres od 1.01.2012 do 31.12.2012

- 436.745,45 zł (czteryście trzydzieści sześć tysięcy siedemset czterdzieści pięć złotych 45/100) za okres od 1.01.2013 do 31.12.2013

- 649.866,09 zł (sześćset czterdzieści dziewięć tysięcy osiemset sześćdziesiąt sześć złotych 09/100) za okres od 1.01.2014 do 31.12.2014

- 649.866,09 zł (sześćset czterdzieści dziewięć tysięcy osiemset sześćdziesiąt sześć złotych 09/100) od 1.01.2015 i w latach następnych

W pozostałej części powództwo oddalił i orzekł o kosztach postępowania.

Uzasadniając swoje rozstrzygnięcie ustalił, że powód, ówczesny (...) Sp. z o.o., wniósł sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w B. z dnia 18 lipca 2012 roku (doreczone powodowi w dniu 7 sierpnia 2012 roku), wydanego w postępowaniu o sygn. akt:(...). Powód domagał się ustalenia, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona, względnie jest uzasadniona w innej wysokości.

W uzasadnieniu podał, że aktualizacja opłaty, której dokonał pozwany, jest określona w błędnej wysokości ze względu na błędy w operacie szacunkowym wykonanym przez rzeczoznawcę nieruchomości działającego na zlecenie pozwanego, zgodnie z art. 77 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Powód wskazał, że przed wypowiedzeniem w dniu 16 listopada 2011 roku dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego zgłosił pozwanemu nakłady poniesione na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności w zakresie istniejącego układu drogowego, celem ich uwzględnienia przy ewentualnej aktualizacji opłaty rocznej. Powód dla wyliczenia wysokości opłaty przyjął operat szacunkowy, w którym (...) dokonał odliczenia poniesionych przez powoda nakładów od przyjętej wartości rynkowej nieruchomości. Jednak pozwany dokonując wypowiedzenia dotychczasowej opłaty w piśmie z dnia 16 listopada 2011 roku, przesyłając równocześnie ofertę nowej opłaty rocznej, wziął pod uwagę jedynie ustaloną przez (...) wartość rynkową nieruchomości w kwocie 21.483.909,1 zł, nie uwzględnił natomiast wartości nakładów. Z kolei Samorządowe Kolegium Odwoławcze w B. rozpoznając sprawę na skutek złożenia przez powoda wniosku, o którym mowa w art. 78 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami i wydając skarżone orzeczenie uznało za częściowo błędny operat szacunkowy przedłożony przez powoda, sporządzony przez (...). SKO przyjęło, że operat sporządzony na potrzeby aktualizacji opłaty przez pozwanego jest prawidłowy w zakresie ustalenia wartości rynkowej nieruchomości i tylko na tej podstawie powinna nastąpić aktualizacja, natomiast w pozostałej części nie może być podstawą aktualizacji, ponieważ zawiera błędną metodę określenia wartości nakładów. Wobec powyższego powód wskazał, że domaga się ustalenia, iż aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste dokonana przez pozwanego jest nieuzasadniona, względnie jest uzasadniona w innej wysokości. Powód podniósł, że pozwany winien dokonać aktualizacji opłaty rocznej na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej prawidłowo przez (...), stwierdzając w tym celu, że zostały dokonane nakłady zgodnie z art. 77 ust. 4 i 5 oraz art. 142 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz, że pozwany jest zobowiązany do dokonania zaliczenia wartości określonych przez (...) nakładów na poczet różnicy między dotychczasową opłatą a opłatą zaktualizowaną.

Pozwany Skarb Państwa – Prezydent Miasta B. reprezentowany przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na rzecz Skarbu Państwa kosztów postępowania według norm przepisanych, w tym na podstawie art. 11 ust. 3 ustawy z dnia 8 lipca 2005 r. o Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa kosztów zastępstwa procesowego na rzecz Skarbu Państwa – Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa.

W uzasadnieniu pozwany podał, że nowa wartość rynkowa nieruchomości gruntowych położonych w B. przy ul. (...), (...), oznaczonych w ewidencji gruntów jako działki o nr (...) o łącznej powierzchni 41.412 m<sup>2</sup> została określona na kwotę 21.662.203,08 zł, a zatem na tej podstawie obliczono stosowną opłatę za użytkowanie wieczyste przedmiotowych działek na kwotę: 649.866,09, przy zastosowaniu stawki 3% wartości nieruchomości (art. 72 ust. 3 pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Powód wskazał, że dotychczasowa wysokość opłaty rocznej była ustalona na poziomie cen z 1999 roku, wobec czego niewątpliwie przez okres 12 lat wzrosła wartość nieruchomości. Następnie powód podniósł, że skoro spełnione zostały ustawowe przesłanki do aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania nieruchomości, pozwany dokonał wypowiedzenia na piśmie w terminie do 31 grudnia roku poprzedzającego, które zawierało ofertę przyjęcia opłaty w nowej wysokości, wskazywało sposób obliczenia nowej wysokości opłaty, zawierało ofertę przyjęcia opłaty w nowej wysokości, wskazywało sposób obliczenia nowej wysokości opłaty, zawierało pouczenie użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia, a także zawierało informację o wartości nieruchomości oraz miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym. Ponadto pozwany wskazał, że wprawdzie przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami dopuszczają rozliczenie nakładów podczas aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, jednakże możliwość ta odnosi się jedynie do pewnej kategorii nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego, określonych w art. 77 ust. 4, 5 i 6 ugn. Pozwany wskazał, że jest to zbiór zamknięty, do którego nie należą urządzenia wybudowane przez powoda. Ponadto pozwany zauważył, iż nakłady wskazywane przez powoda poczynione zostały na gruntach stanowiących własność Gminy B., a nie Skarbu Państwa.

Powód (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w B. przy ul. (...), (...) oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki: nr (...) o pow. 30438 m<sup>((2))</sup> KW nr (...), (...) o pow. 600 m<sup>((2))</sup> KW nr (...), (...) o pow. 6697 m<sup>((2))</sup> KW nr (...), (...) o pow. 338 m<sup>((2))</sup> KW nr (...), (...) o pow. 370 m<sup>((2))</sup> KW nr (...), nr (...) o pow. 2090 m<sup>((2))</sup> KW nr (...) o pow. 503 m<sup>((2))</sup> KW nr (...) oraz nr (...) o pow. 376 m<sup>((2))</sup> KW nr (...), stanowiącej własność Skarbu Państwa.

Pismem z dnia 16 listopada 2011 roku, znak: (...) Prezydent Miasta B. wypowiedział powodowi (...) spółce z o.o. wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w B. przy ul. (...), (...) ustaloną dotychczas wypowiedzeniem Prezydenta z dnia 10 grudnia 1999 roku. Jednocześnie Prezydent Miasta B. zaproponował ustalenie nowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych Skarbu Państwa położonych w B. przy ul. (...) i podwyższenie z kwoty 111.812,40 zł na kwotę:

- 223.624,80 zł od dnia 1 stycznia 2012 roku,

- 436.745,45 zł od dnia 1 stycznia 2013 roku,

- 649.866,09 zł od dnia 1 stycznia 2014 roku,

- 649.866,09 zł od dnia 1 stycznia 2015 roku.

Prezydent Miasta B. ustalił wartość nieruchomości w oparciu o wycenę sporządzoną przez (...) B. K. (1) - operat szacunkowy z wyceny wartości rynkowej nieruchomości gruntowej położonej w B. przy ul. (...), z dnia 30 grudnia 2010 roku. Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej ustalona została w operacie na kwotę 21.662.000,00 zł, natomiast wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego rzeczoznawca określiła w wysokości 7.483.090,10 zł. Wobec powyższego rzeczoznawca przyjęła, że wartość prawa własności działek dla celu aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego wynosi 21.662.000,00 zł – 7.483.909,10 zł, co daje kwotę 14.178.100,00 zł.

Pozwany dla celu aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowych nieruchomości o łącznej powierzchni 41.412 m<sup>2</sup> przyjął ustaloną przez (...) wartość rynkową nieruchomości w kwocie 21.483.909,1

zł, wyliczając stosowną opłatę za użytkowanie wieczyste przedmiotowych działek na kwotę: 649.866,09 zł, przy zastosowaniu stawki 3% wartości nieruchomości.

W dniu 20 grudnia 2011 roku powód złożył w Samorządowym Kolegium Odwoławczym wniosek o uznanie w/w wypowiedzenia za nieskuteczne, ewentualnie o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowych nieruchomości uzasadniona jest w innej wysokości.

W dniu 18 lipca 2012 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze w B. wydało orzeczenie oddalające złożony przez powodową spółkę wniosek o uznanie wypowiedzenia za nieskuteczne, ewentualnie o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w B. przy ul. (...) uzasadniona jest w innej wysokości.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w uzasadnieniu orzeczenia stwierdziło, że w wypowiedzeniu wskazano zarówno sposób obliczenia nowej opłaty, podano, że wysokość opłaty wyliczono przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, przy czym wyliczając opłatę stosowano stawkę 3%. W ocenie SKO, mając na uwadze, że określona na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez (...) B. K. (1) wartość nieruchomości gruntowej odzwierciedla ceny występujące na rynku, a opłata roczna ustalona została w oparciu o sporządzoną wycenę, Kolegium nie znalazło podstaw do uwzględnienia wniosku złożonego przez powodową spółkę.

Wartość nieruchomości gruntowej, na którą składają się działki ewidencyjne nr (...), położone w B. przy ul. (...), o łącznej powierzchni 4,1412 ha, będącej własnością Skarbu Państwa, według stanu i poziomu cen na dzień aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu z dnia 16 listopada 2011 roku, jako przedmiotu prawa własności, wynosi 22.458.000 zł.

Powód uzyskał pozwolenie na przebudowę ulic (...). S. i P. wraz z oświetleniem ulicznym, sygnalizacją świetlną, przebudową urządzeń energetycznych, teletechnicznych, istniejących ciepłociągów, przebudową sieci jezdnej i kabli trakcyjnych w związku ze zmianą trasy torowiska oraz przebudową sieci wodociągowej, kanalizacji deszczowej i sanitarnej. Powód poniósł koszty m.in. przebudowy sieci magistralnej, przebudowy układu drogowego, przebudowy sieci.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o przedstawione przez strony dokumenty, załączone do sprawy akta Samorządowego Kolegium Odwoławczego w B. oraz operat szacunkowy sporządzony przez biegłą (...) L. M. (1).

Sąd uznał za wiarygodne dowody z dokumentów zebrane w sprawie, albowiem zostały sporządzone we właściwej formie, przewidzianej dla tego typu dokumentów. Były przejrzyste i jasne. Ich autentyczność nie budziła wątpliwości Sądu.

Sąd w swojej ocenie oparł się na w pełni wiarygodnej opinii sporządzonej przez biegłego sądowego(...)L. M. (1) powołaną w niniejszej sprawie.

Biegła określiła wartość prawa własności nieruchomości gruntowej, jako zorganizowanej całości gospodarczej, oddaną w użytkowanie wieczyste powodowej spółce, w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej według stanu i poziomu cen na dzień 16 listopada 2011 roku.

W ustnej opinii uzupełniającej biegła podtrzymała wnioski zawarte na piśmie, a zastrzeżenia powoda do opinii zostały przez biegłą szczegółowo i logicznie wyjaśnione. Biegła wyjaśniła między innymi, że nie naruszyła zasad standaryzacji szacowania nieruchomości oraz wymaganych standardów, biegła wskazała, iż do porównania ceny stosuje się nieruchomości znajdujące się w podobnych ośrodkach miejskich. Biegła wyjaśniła, iż nieruchomościami podobnymi na rynku lokalnym są wyłącznie cztery galerie handlowe, natomiast pozostałe nieruchomości mają inne przeznaczenie, wobec czego nie są to nieruchomości porównywalne.

W ocenie Sądu operat szacunkowy został opracowany w sposób szczegółowy, rzetelny, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz na podstawie wiedzy i doświadczenia zawodowego biegłej. Sąd nie znalazł podstaw do kwestionowania wyceny przedmiotowej nieruchomości.

Sąd postanowił oddalić wniosek dowodowy o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego (...) oraz wniosek o dopuszczenie z opinii (...) co do prawidłowości sporządzenia opinii przez biegłego. Sąd uznał wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego (...) za spóźniony, zmierzający na tym etapie do przedłużenia postępowania, bowiem strony przez cały trwający proces skupiały się przede wszystkim na wartości nieruchomości, pomijając kwestię nakładów. Ponadto byłby to dowód zmierzający do ustalenia okoliczności faktycznych, które powinny być przynajmniej wskazane przez stronę. Strona powodowa w żaden sposób natomiast nie wskazała jakich nakładów miałyby dotyczyć opinia biegłego. Na powyższe rozstrzygnięcie pełnomocnik nie składał zastrzeżenia w trybie art. 162 k.p.c.

Sąd oddalił wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii (...), albowiem w ocenie Sądu dowód ten był bezprzedmiotowy w niniejszej sprawie i zmierzałby jedynie do przedłużenia postępowania.

Przedstawiona przez biegłego L. M. (1) opinia była na tyle kategoryczna i przekonująca, że wystarczająco wyjaśniała zagadnienia wymagające wiadomości specjalnych. Ponadto biegła odpowiedziała wyczerpująco na wszystkie pytania stron wyczerpując tezę dowodową, na jaką została powołana. Okoliczności niniejszej sprawy wskazują, że nie ma potrzeby powoływania innego biegłego, a samo niezadowolenie strony z dotychczasowej opinii, nie może stanowić powinności powołania innego biegłego do szacowania wartości.

Na rozstrzygnięcie w przedmiocie oddalenia wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii (...) pełnomocnik złożył zastrzeżenie w trybie art. 162 k.p.c.

Jednocześnie wskazać należy, iż powody, dla których Sąd odmówił wiarygodności opinii biegłej H. A. (1) były jasne i niewymagające wiadomości specjalnych. W ocenie Sądu opinia biegłej H. A. (1) także została sporządzona rzetelnie, jednakże biegła w sposób niewłaściwy przyjęła do porównania nieruchomości znajdujące się w małych ośrodkach miejskich. Biegła dokonała wyceny nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste określając jej wartość jako przedmiotu prawa własności, stosując podejście porównawcze. /k.54-95/ Jednocześnie opinia biegłej była przydatna w zakresie oceny zasadności zaliczenia poniesionych przez powoda nakładów.

W niniejszej sprawie powód zakwestionował zaproponowaną przez pozwanego zaktualizowaną opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego wskazanych nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa położonych w B. przy ul. (...), (...). Podstawą sporu w niniejszym postępowaniu była wartość nieruchomości, od której uzależniona była wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste.

Zgodnie z art. 77 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2004 r. Nr 263, poz. 2603 ze zm.), dalej u.g.n., wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być aktualizowana, nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. 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 oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym. Ponadto zgodnie z art. 72 ustawy o gospodarce nieruchomościami opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z art. 67 u.g.n., przy czym cenę nieruchomości ustala się na podstawie jej wartości, stosownie do treści art. 67 ust. 1 ugn. Według art. 151 u.g.n. wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu założeń, że strony umowy były

od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy, jak również upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

Przepisy art. 77-81 u.g.n. przewidują szczególny tryb postępowania dotyczący aktualizowania procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości. Użytkownik wieczysty może natomiast złożyć do Samorządowego Kolegium Odwoławczego wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Na podstawie art. 80 u.g.n. od orzeczenia kolegium zarówno użytkownik wieczysty, jak i właściwy organ administracyjny, może wnieść sprzeciw do Sądu, w wyniku którego orzeczenie kolegium traci moc w całości. Wniosek użytkownika skierowany do kolegium w trybie art. 78 ust. 2 zastępuje pozew, a Sąd powszechny rozpatruje sprawę od początku. Zatem, ustawodawca nałożył na Sąd obowiązek rozpoznania sprawy od początku, jednakże w zakresie sprecyzowanym przez użytkownika wieczystego w zastępującym pozew wniosku, jaki złożył on do SKO. Wobec powyższego we wniosku złożonym na gruncie niniejszego postępowania przez powodową spółkę, sprecyzowała ona zakres toczącego się pomiędzy stronami sporu.

Przenosząc powyższe uwagi na grunt niniejszej sprawy wskazał, że według ustaleń poczynionych przez Sąd wartość prawa własności gruntu przedmiotowej nieruchomości według stanu na dzień aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu 16 listopada 2011 roku wyniosła 22.458.000 zł. Sąd w ustaleniu powyższej wartości oparł się na opinii biegłego sądowego (...) (...) L. M. (1). Sąd uznał powyższą opinię za wiarygodną i rzetelną, została ona sporządzona przez osobę o odpowiedniej wiedzy i kwalifikacjach, biegła wyczerpująco wyjaśniła zastosowaną metodę wyceny oraz wpływ poszczególnych czynników na określenie wartości nieruchomości. Określenia wartości rynkowej przedmiotowych nieruchomości biegła dokonała w podejściu porównawczym przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej. Opis zastosowanego podejścia oraz metody wyceny został przedstawiony w operacie szacunkowym. Biegła uzasadniła wybór metody szacowania rodzajem nieruchomości, uzyskanymi informacjami wynikającymi z analizy i charakterystyki rynku nieruchomości, liczbą dostępnych transakcji porównawczych i celem wyceny. Wskazać należy, iż podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości, przy założeniu, że wartość wycenianej nieruchomości jest równa cenie, jaką można uzyskać za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego, skorygowane ze względu na cechy różnicujące te nieruchomości i ustalone z uwzględnieniem zmian poziomu cen na skutek upływu czasu. Tę samą metodę zastosował także (...) działający na zlecenie Prezydenta B. – B. K. (1).

Ponadto biegła L. M. (1) dokonała wyceny w oparciu o przepisy prawa, m.in. zgodnie z treścią §26 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r., Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.), zgodnie z którym przy określaniu wartości nieruchomości rodzaj rynku, jego obszar i okres badania określa (...), uwzględniając w szczególności przedmiot, zakres, cel i sposób wyceny, dostępność danych oraz podobieństwo rynków. Biegła do wyceny przyjęła nieruchomości będące w obrocie najbliższej daty 16 listopada 2011 roku, na którą to datę wyceniana była wartość przedmiotowej nieruchomości, przy czym biegła prawidłowo zachowała nie większy odstęp czasowy jak dwa lata przed i po wspomnianej dacie.

Biegła wybierając nieruchomości do porównania, brała pod uwagę nie tylko wielkość ośrodka miejskiego, ale także rodzaj nieruchomości, siłę nabywczą ludności, stopę bezrobocia, bowiem te czynniki rzutują na wartość nieruchomości. Jak już zostało wskazane we wcześniejszych rozważaniach, na lokalnym rynku są wyłącznie cztery galerie handlowe, natomiast pozostałe nieruchomości mają inne przeznaczenie, dają np. mniejsze możliwości zarobkowe z tytułu wynajęcia lokali, wobec czego nie są to nieruchomości porównywalne. Biegła przyjęła zatem do porównania przede wszystkim hipermarkety. Ponadto wskazać należy, iż przyjęcie do porównania nieruchomości o innym przeznaczeniu niż wskazane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego byłoby błędem. Powyższe względy uzasadniają rozszerzenie obszaru i przyjęcie do porównania także nieruchomości z krajowego rynku nieruchomości. Jednocześnie wskazać należy, iż taki sposób określenia wartości nieruchomości jest zgodny z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

Mając na uwadze powyższe względy, sąd uznał opinię biegłej (...) L. M. (1) za całkowicie rzetelną, wiarygodną. Jednocześnie wskazał, iż opinia biegłej B. K. (1), sporządzona na zlecenie Prezydenta B., była bliska w określeniu wartości prawa własności przedmiotowej nieruchomości, przy czym Sąd uznał jej wnioski za nieprzydatne w zakresie, w jakim biegła uznała koszty z tytułu nakładów za nakłady na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej i w prosty sposób odjęła ich wartość, wynikającą z sumowania kwot widniejących na przedłożonych fakturach, od wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości. Z kolei opinia biegłej H. A. (1) była nieprzydatna w zakresie wyceny wartości prawa własności nieruchomości położonych przy ul. (...), ponieważ biegła wybrała do porównania nieruchomości znajdujące się w mniejszych ośrodkach niż B., ponadto nie wzięła także pod uwagę innych czynników wpływających na wartość nieruchomości w danym ośrodku.

Odnosząc się z kolei do żądania rozliczenia, podczas aktualizacji opłaty rocznej, nakładów poniesionych przez powoda na nieruchomość jako nakładów na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej, wyjaśnił, że to na powodzie spoczywał ciężar udowodnienia, jakie konkretnie poniósł nakłady i w jakim zakresie były to wydatki na infrastrukturę, jako stronie wywodzącej z tego faktu pozytywne skutki prawne. Zgodnie z art. 77 ust. 4, 5 i 6 u.g.n. przy aktualizacji opłaty na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną zalicza się wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej po dniu dokonania ostatniej aktualizacji. Przepis pozwala na zaliczenie wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej również w przypadku, gdy nie zostały one uwzględnione w poprzednio dokonywanych aktualizacjach, a zasady, o których mowa w ust. 4 i 5, 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. Przy czym definicję budowy infrastruktury technicznej zawiera art. 143 ust. 2 u.g.n. zgodnie z którym, 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. Zamieszczony spis stanowi zatem zbiór zamknięty.

Z przedłożonych przez powoda dokumentów wskazujących na poniesione koszty nie sposób precyzyjnie nawet ustalić, jakich prac one dotyczą. Niewątpliwie powód uzyskał pozwolenie na przebudowę ulic (...). S. i P. wraz z oświetleniem ulicznym, sygnalizacją świetlną, przebudową urządzeń energetycznych, teletechnicznych istniejących ciepłociągów, przebudową sieci jezdnej i kabli trakcyjnych w związku ze zmianą trasy torowiska oraz przebudową sieci wodociągowej, kanalizacji deszczowej i sanitarnej, jak również powód przedstawił faktury świadczące o tym, że poniósł koszty m.in. przebudowy sieci magistralnej, przebudowy układu drogowego, przebudowy sieci. Jednakże powód nie wykazał konkretnie jakich prac dotyczą poniesione koszty, na co szczegółowo poniósł nakłady. Powód w żaden sposób nie wykazał, aby te przedłożone faktury dotyczyły wydatków, nakładów poniesionych na infrastrukturę. Jednocześnie część poniesionych nakładów nie dotyczy nieruchomości objętych przedmiotem postępowania. Ponadto zważyć należy, iż decyzja Prezydenta B.(...) nie dotyczy gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa, lecz Gminy B..

Przede wszystkim jednak w sporządzonych opiniach, zarówno biegła (...) H. A. (1), jak i biegła (...) L. M. (1) przy sporządzanych wycenach nie uznały dokonanych przez powoda nakładów za nakłady poniesione przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej po dniu dokonania ostatniej aktualizacji. Biegła H. A. (1) w swej opinii wskazała m.in., iż nakłady poczynione na nieruchomość nie zasługują na uwzględnienie, z uwagi na okoliczność, iż są to nakłady np. na budowę przyłączy, co nie mieści się w pojęciu infrastruktury technicznej, jak również część nakładów dotyczy węzła drogowego znajdującego się na nieruchomościach nieobjętych przedmiotem postępowania.

Powód składając wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego(...), który miałby badać gdzie zostały poczynione przez powoda nakłady, sam nie wskazał tych nakładów, a jego wnioski dowodowe zmierzały do ustalenia czy takie nakłady zostały poczynione. Zadaniem biegłego natomiast powinno być zweryfikowanie twierdzeń strony co do dokonania nakładów, ich wartości i charakteru inwestycyjnego. Zatem, wobec niewskazania i nieudowodnienia

przez powoda w niniejszym postępowaniu poczynionych nakładów, nie sposób dokonać zaliczenia na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną niewykazanej przez powoda wartości.

Reasumując, z powyższych ustaleń jednoznacznie wynika, że istniały przesłanki do dokonania aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, bowiem niewątpliwie przez okres 12 lat, tj. od dnia ostatniej aktualizacji w dniu 10 grudnia 1999 roku do dnia 16 listopada 2011 roku wartość przedmiotowej nieruchomości zrosła znacznie. Wobec przyjęcia, iż wartość prawa własności nieruchomości została określona na kwotę 22.458.000 zł, co stanowi kwotę i tak wyższą niż ustalona w operacie szacunkowym sporządzonym na zlecenie pozwanego w wysokości 21.662.000,00 zł, wyliczona opłata za użytkowanie wieczyste przedmiotowych działek na kwotę 649.866,09 zł była uzasadniona. Jednocześnie ustalenie opłaty za użytkowanie wieczyste w kwocie stanowiącej 3% wartości nieruchomości ustalonej przez biegłego Sądowego prowadziło do wydania orzeczenia przekraczającego zakres żądania stron albowiem opłata ta byłaby wyższa od określonej w wypowiedzeniu opłaty dotychczasowej. Sąd w następstwie wniesienia sprzeciwu, który w niniejszej sprawie zastępuje pozew, ustalił jako obowiązującą wysokość opłaty zaoferowaną przez pozwanego zgodnie z przepisem art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 78 ustawy o gospodarce nieruchomościami, na podstawie wartości rynkowej nieruchomości określonej w operacie szacunkowym biegłej L. M. (1) i art. 72 ust. 3 pkt 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami w związku z art. 189 k.p.c., ustalił wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowych Skarbu Państwa położonych w B. przy ul. (...) oznaczonych w ewidencji gruntów jako działki: nr (...)(...)o łącznej powierzchni 41412 m<sup>2</sup>, płatnej z góry do 31 marca każdego roku kalendarzowego w kwocie:

- 223.624,80 zł od dnia 1 stycznia 2012 roku,
- 436.745,45 zł od dnia 1 stycznia 2013 roku,
- 649.866,09 zł od dnia 1 stycznia 2014 roku,
- 649.866,09 zł od dnia 1 stycznia 2015 roku i w latach następnych.

W pozostałej części tj. co do żądania ustalenia, że brak było podstaw do podwyższenia opłaty za użytkowanie wieczyste lub zaliczenia na poczet opłaty za użytkowanie wieczyste wartości nakładów i w konsekwencji ustalenia, że opłata ta powinna być niższa Sąd oddalił powództwo (punkt 2 wyroku) na podstawie art. 6 kc.

O kosztach Sąd orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu na podstawie art. 98 k.p.c.

Z racji tego, iż powódka przegrała niniejszy proces, Sąd na mocy przytoczonego wyżej przepisu i na podstawie § 6 ust. 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jednolity - Dz. U. 2013 r., poz. 490) zasądził od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Prokuratury Generalnej Skarbu Państwa kwotę 7.200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Na podstawie przepisu art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd nakazał pobrać od powódki na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w B. kwotę 13.082,34 zł tytułem zwrotu kosztów sądowych.

W apelacji od tego wyroku powód domagał się zmiany wyroku i ustalenia, że dokonana aktualizacja opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania gruntu jest nieuzasadniona.

Wyrokowi zarzucił naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik sprawy, tj. naruszenie:

1. § 28 ust. 1 i 4 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego w związku z art. 328 § 2 k.p.c, art. 316 § 1 k.p.c, art. 244 § 1 k.p.c. i 233 §



1 k.p.c. oraz art. 6 k.c. poprzez zaakceptowanie przez Sąd jako wiarygodnego i stanowiącego podstawę orzekania wadliwego operatu szacunkowego L. M. – ustalającego wartość nieruchomości nie uwzględniającego jedynie wartości nieruchomości budynkowej na 22.458.000 zł, podczas gdy:

- zgodnie z § 28 ust. 1 Rozporządzenia powinno się zakładać, iż mamy do czynienia z nieruchomością niezabudowaną , a więc pozbawioną wszelkich urządzeń w rozumieniu w art. 4 pkt 3a u.g.n., a nie tylko budynków,

- operat biegłej B. K. wykazuje, iż wartość prawa własności działek po odliczeniu wartości nakładów na infrastrukturę działki metodą kosztową wynosi 14.178.091 zł (tj. o 7.483.909 zł mniejsza niż wartość z nakładami, która to wynosi 21.662.000),

- operat biegłej A. określa wartość nieruchomości niezabudowanej na poziomie 17.000.000 zł, zaś wyjaśnienia złożone przez biegłą H. A. na rozprawie wyraźnie wskazują na brak związku wielkości miejscowości przyjętych do porównania z wyceną w sprawie niniejszej;

2. art. 233 § 1 k.p.c. oraz 328 § 2 k.p.c. w związku z art. 157 ust. 3 u.g.n. w związku z art. 286 k.p.c. poprzez nieprawidłowy tryb weryfikacji opinii biegłej H. A. pomimo złożonych przez nią na rozprawie wyjaśnień i polegający na samodzielnym ustaleniu, iż zakres nieruchomości wybranych do porównania jest nieprawidłowy, podczas gdy:

- powzięcie przez Sąd wątpliwości co do błędnego zakresu porównania;

- znaczne różnice w wycenie wartości pomiędzy operatami (22.458.000 wobec 14.178.091 zł i 17.000.000 zł);

- wyjaśnienia złożone przez biegłą H. A. na rozprawie powinno skutkować dopuszczeniem przez Sąd dowodu w trybie art. 157 ust. 3 u.g.n. co najmniej w zakresie oceny operatu biegłej H. M..

3. art. 328 § 2 k.p.c. w związku z art. 316 § 1 k.p.c. w związku z art. 244 § 1 k.p.c. oraz art. 6 k.c. w związku z art. 229 i 233 § 1 k.p.c. poprzez wadliwe ustalenie stanu faktycznego oraz braki uzasadnienia wyroku, polegające na pominięciu w uzasadnieniu orzeczenia rozważań co do:

a) przyczyn dla których uznano że powódka nie wykazała jakie konkretnie nakłady poniesiono, pomimo iż :

- jedynie ich kwalifikacja i wartość - a nie poniesienie – było sporne pomiędzy stronami, zaś Sąd wyraźnie wskazuje, iż ustalił, jakie nakłady poniosła powódka. - biegła K. w swojej opinii dokładnie wyceniła nakłady i dokonała ich klasyfikacji w rozumieniu art. 143 ust. 2 u.g.n., zaś późniejsi biegli – H. A. wyraźnie sygnalizowali, iż nakłady są jednak ich nie wycenia z uwagi na koszt wyceny, zaś jedynie biegła L. M. nie mogła ich ustalić,

- powód przedłożył dokumentację kosztową inwestycji oraz pozwolenia na budowę w ramach których realizował nakłady, zaś Sąd uznał, iż stanowi to dowód ich poniesienia;

b) przyczyn pominięcia materiału dowodowego przedstawionego przez powoda na okoliczność iż to Skarb Państwa był właścicielem znacznej części działek (nr (...)) na których czyniono nakłady, w szczególności zaś :

- decyzji Prezydenta M. B. w przedmiocie podziału działek z dnia 25 maja 2007 r., (...), która wyraźnie wskazuje w uzasadnieniu, iż późniejsze działki drogowe nr (...) stanowiły w chwili dokonania nakładów własność Skarbu Państwa oraz analogicznej informacji zawartej w operacie H. A.;

- wypisu z rejestru gruntów działki nr (...) nr (...) z dnia 12 kwietnia 2012 r.

- decyzji nr (...), która wyraźnie wskazuje, iż na późniejszych działkach drogowych (...) realizowana była przez powoda przebudowa układu drogowego;

i w konsekwencji:

- błędne ustalenie iż potencjalne nakłady czyniono na działkach należących do Gminy M. B., podczas gdy część z nich w okresie gdy inwestycję realizowano należała do Skarbu Państwa a dopiero później stała się własnością Gminy;

- uznanie iż nakłady są niewykazane co do zakresu, rodzaju i wartości pomimo iż Sąd sam wcześniej ustalił jakie nakłady powódka wykazała jako poniesione, a biegli sygnalizowali iż ich wycena jest możliwa lub je wycenili;

4. art. 279 § 2 k.p.c. w związku z art. 217 § 1 k.p.c. oraz art. 286 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku dowodowego powoda z opinii biegłego postanowieniem z dnia 24 listopada 2014 r. zapadłym na posiedzeniu niejawnym.

Nadto skarżący zarzucił naruszenie prawa materialnego, tj. :

1. Art. 77 ust. 3 w związku z art. 77 ust. 1 u.g.n. poprzez uznanie, iż aktualizacja opłaty i ustalenie jej w nowej, podwyższonej wysokości, jest możliwa pomimo iż :

- wypowiedzenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego jest całkowicie niezgodne z operatem (wartość nieruchomości przyjęta przez pozwanego dla celów wypowiedzenia wynosiła 21.662.000 zł wobec 14.178.091 zł przyjętych przez biegłego, tj. o 7.483.909 zł większa

- operat został sporządzony 31 grudnia 2010r, zaś wypowiedzenia dokonano 16 listopada 2011r.;

2. art. 11 ust. 4, 5 i 6 u.g.n. poprzez przyjęcie, iż nie jest możliwe zaliczenie na poczet podwyższonej opłaty nakładów na grunty sąsiednie które należały do Skarbu Państwa w trakcie ich czynienia, lecz stały się później własnością jednostki samorządu terytorialnego (Gminy M. B.) z mocy prawa jako drogi publiczne i należą do jednostki samorządu terytorialnego z mocy prawa jako drogi publiczne;

Pozwany Skarb Państwa domagał się oddalenia apelacji i orzeczenia o kosztach postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja okazała się nieskuteczna. Sąd Apelacyjny podziela zasadnicze ustalenia zaskarżonego wyroku i przyjmuje je za podstawę swojego rozstrzygnięcia. Podziela również argumentację prawną tego wyroku pogłębiając ją o rozważania poczynione w dalszej części uzasadnienia oraz ustalenia, które stanowią ich podstawę.

Apelacja koncentrowała się na zasadniczo dwóch zagadnieniach. Jednym z nich była kwestia prawidłowości ustalenia wartości nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste powodowej spółce i w konsekwencji będącej pochodną tego ustalenia wysokości należnej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu.

Drugim była kwestia ustalenia wysokości nakładów, które – jak twierdziła – poniosła na budowę infrastruktury podnoszącej wartość nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste i w konsekwencji zaliczenia ich wartości na poczet ustalonej w nowej wysokości opłaty rocznej.

Strona powodowa kwestionowała przyjętą za miarodajną dla procesowych ustaleń opinię biegłej L. M. (1) odnośnie ustalenia wartości spornej nieruchomości i sposobu, w jaki biegła tę wartość ustaliła.

Sąd Okręgowy w sposób wyczerpujący wyjaśnił dlaczego oparł swoje ustalenia na wnioskach tej opinii. Sąd Apelacyjny tę argumentację podziela, co więcej, z uwagi na nie do końca wyjaśnione zastrzeżenia do tej opinii, przeprowadził dowód z uzupełniającego przesłuchania biegłej. To przesłuchanie potwierdziło prawidłowość przyjętej przez biegłą metody ustalenia wartości nieruchomości polegającej na pominięciu w procesie wyceny budynków znajdujących się na gruncie będącym przedmiotem wyceny i ustaleniu tej wartości z uwzględnieniem znajdującej się na gruncie infrastruktury.

Taki sposób wyceny jest zgodny z § 28 ust. 5 i 6 oraz § 35 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109), zaś przeciwnie wnioski apelacji nie zasługują na akceptację.

Z jednej strony bowiem skarżąca oczekuje ustalenia wartości nieruchomości z pominięciem dokonanych nakładów na infrastrukturę techniczną, z drugiej zaś rozliczenia tych nakładów przez pomniejszenie opłaty rocznej ustalonej w nowej wysokości. Takie oczekiwanie jest nieuprawnione albowiem poczynione nakłady, zwiększające wartość nieruchomości, mogą być przedmiotem rozliczenia i zwrotu w ramach ustalonej nowej opłaty rocznej właśnie dlatego, że zwiększyły wartość nieruchomości i doprowadziły do ustalenia opłaty rocznej w nowej, wyższej wysokości. Oczekiwanie powódki z jednej strony ich pominięcia w ustalaniu wartości nieruchomości i z drugiej ich uwzględnienia (rozliczenia) przez pomniejszenie nowej opłaty rocznej w sposób nieuzasadniony premiowałoby powódkę. Prowadziłoby bowiem do zwrotu nakładów, które dla właściciela gruntu nie miałyby w takim wypadku żadnego znaczenia, gdyż nie podnosiłyby wartości nieruchomości w sposób usprawiedliwiający ustalenie opłaty rocznej w nowej, podwyższonej wysokości. Właśnie fakt poniesienia tych nakładów, skutkujący wzrostem wartości nieruchomości, usprawiedliwia żądanie ich rozliczenia i zwrotu ich wartości przez pomniejszenie opłaty rocznej w nowej zmienionej wysokości.

Inne oczekiwanie skarżącej jest nieusprawiedliwione.

Dodatkowo trzeba wyjaśnić, że także wtedy, gdy wieczysty użytkownik nie zgłosił żądania rozliczenia poczynionych nakładów, ustalenie wartości nieruchomości oddanej w wieczyste użytkowanie, na potrzeby ustalenia nowej zaktualizowanej opłaty rocznej, dokonuje się w taki sam sposób. Zaniechanie zgłoszenia żądania rozliczenia nakładów w ramach dokonującej się aktualizacji opłaty rocznej nie pozbawia bowiem wieczystego użytkownika prawa domagania się ich rozliczenia przy dokonywaniu kolejnej aktualizacji (art. 77 ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Mając na uwadze powyższe, bez znaczenia dla prawidłowych ustaleń procesowych sądu, wynikających z wspomnianej opinii biegłej L. M., są porównania skarżącej do ustaleń innych opinii przywoływanych w apelacji.

Co więcej, dla skutecznego zakwestionowania opinii nie wystarczy subiektywne i inne rozumienie przez stronę procesu okoliczności, które biegły powinien ocenić. Aby zarzut wadliwych ustaleń procesowych opartych na wnioskach opinii był skuteczny, strona powinna wskazać, jakie zasady logicznego rozumowania, wiązania faktów i oceny istotnych dla ustaleń opinii kwestii, biegły – a w ślad za nim sąd – naruszył.

Wcześniej wyjaśniono, że argumentacja i ustalenia biegłej były prawidłowe, a zatem oparte na jej opinii ustalenia sądu mają taki sam walor.

Skarżąca kwestionowała również prawidłowość metody przyjętej przez biegłą dla porównania wartości nieruchomości podobnych.

Sąd Okręgowy wyjaśnił dlaczego tę metodę akceptuje i ta argumentacja jest poprawna. Co więcej, apelacja skutecznie jej nie zakwestionowała.

Należy zgodzić się z biegłą, że niereprezentatywna ilość nieruchomości podobnych na rynku lokalnym, wymusiła sięgnięcie do porównań z rynku krajowego, a sposób wyboru nieruchomości porównywanych biegłą w logiczny i satysfakcjonujący sposób wyjaśniła wskazując czynniki decydujące o dokonanej przez nią selekcji.

Apelacja w żaden sposób nie wyjaśniła dlaczego przyjęta przez biegłą metoda selekcji nieruchomości zdalnych do porównania jest wadliwa. Powoduje to, że jej twierdzenia o możliwej do ustalenia innej (mniejszej) wartości nieruchomości pozostają w sferze polemicznych zarzutów apelującej.

Podobnie apelacja nie wykazała niekonsekwencji sądu w oparciu swoich ustaleń na wnioskach opinii biegłej L. M. (1), a nie innych przywołanych w niej opinii.

Z istoty swobodnej oceny dowodów, przewidzianej w art. 233 § 1 kpc, wynika prawo sądu oparcia ustaleń procesowych na reprezentatywnym dla niego materiale dowodowym. Sąd uznał, że jest nim wspomniana opinia i przekonująco to uzasadnił, a Sąd Apelacyjny te ustalenia i uzasadnienie ich przyjęcia akceptuje.

Nawiązując do wspomnianej subiektywnej oceny prawidłowości oparcia ustaleń procesowych sądu na wnioskach opinii biegłej L. M., prezentowanej w apelacji, negatywnie trzeba ocenić zarzut apelacji niezasadnej odmowy przeprowadzenia dowodu z opinii innego biegłego. Wcześniej wyjaśniono dlaczego wnioski tej opinii są poprawne. Są poprawne albowiem oparto je na prawidłowych przesłankach. To, że skarżąca ma inne zdanie w tej kwestii nie usprawiedliwia prowadzenia dowodu z opinii kolejnego biegłego.

Drugą kwestią podnoszoną w apelacji było pominięcie przez Sąd Okręgowy rozliczenia nakładów poczynionych przez powodową spółkę. Skarżąca twierdziła, że uczyniła zadość wymogowi prawidłowego ich określenia, w sposób umożliwiającą ich identyfikację i w konsekwencji rozliczenie w ramach podwyższonej opłaty rocznej.

Z tym zarzutem nie można się zgodzić z kilku powodów.

W pierwszej kolejności Sąd Apelacyjny podziela argumentację zaskarżonego wyroku, że strona powodowa nie zindywidualizowała na tyle owych nakładów by ich ewentualne rozliczenie było możliwe.

Wprawdzie niejasne są ustalenia i argumentacja zaskarżonego wyroku co do tego, które z nakładów in abstracto można rozliczać w ramach aktualizacji opłaty rocznej ale nie ma to jednak znaczenia dla poprawnej oceny, że takiego rozliczenia dokonać w realiach tej sprawy dokonać nie można.

Wypada w tym miejscu odnieść się do poglądów prezentowanych w orzecznictwie Sądu Najwyższego dotyczących kwestii rozliczania nakładów zwiększających wartość nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste w sytuacji, gdy dokonuje się podwyższenia opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania gruntu uzasadnionego wzrostem wartości nieruchomości między innymi na skutek ich poniesienia.

Jest to o tyle istotne, że spór między stronami dotyczył między innymi kwestii możliwości zaliczenia nakładów poniesionych na nieruchomość oddaną w użytkowanie wieczyste, a także nieruchomość sąsiednią nie należącą do właściciela nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste.

Nie ma jednolitości poglądów w tej kwestii w orzecznictwie Sądu Najwyższego.

W wyroku z 31 stycznia 2013r. w sprawie II CSK 223/12 (LEX Nr 1314383) Sąd Najwyższy argumentował, że inwestycje w uzbrojenie własnej nieruchomości nie mieszczą się w pojęciu nakładów na budowę infrastruktury. Zatem jeżeli zostały ulokowane na nieruchomości wieczystego użytkownika nie stanowią nakładów, o których mowa w art. 77 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Z uzasadnienia tego wyroku wynika też, jak się wydaje, inny – chociaż nie wyartykułowany wyraźnie – wniosek, a mianowicie, że nie ma znaczenia na jakich gruntach publicznych, poza nieruchomością oddaną w użytkowanie wieczyste, nakłady na infrastrukturę zostały poniesione.

Sąd ten argumentował bowiem, że użyte w art. 77 ust. 4 pojęcie budowy urządzeń infrastruktury technicznej definiuje art. 143 ust. 2 u.g.n., zaliczając do tych urządzeń budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych. Definicja umieszczona została w rozdziale normującym udział w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej w formie opłaty adiacenckiej, lecz jej zastosowanie jest szersze i służy, jako punkt odniesienia nie tylko dla pojęcia używanego w ustawie o gospodarce nieruchomościami, ale także w innych aktach prawnych. Infrastruktura techniczna rozumiana jest, jako infrastruktura publiczna. Wskazuje na to treść m. 143 ust.

1 u.g.n., który nakazuje postanowienia o opłacie adiacenckiej stosować w wypadku, kiedy urządzenia infrastruktury technicznej zostały wybudowane z udziałem środków Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi. Obowiązek uiszczenia opłaty adiacenckiej przez właścicieli i niektórych użytkowników wieczystych nieruchomości łączy się z uzyskaną przez nich korzyścią z powstania infrastruktury, polegającą na zwiększeniu się wartości ich nieruchomości (art. 146 ust. 1 u.g.n.). przy czym korzyść polega – jak wynika z postanowień art. 148a u.g.n. – na stworzeniu warunków do podłączenia nieruchomości do urządzeń infrastruktury technicznej albo warunków do korzystania z wybudowanej drogi, przy uwzględnieniu odległości urządzeń infrastruktury technicznej od nieruchomości, dostępności urządzenia do podłączenia do nieruchomości oraz dostępności korzystania z drogi. Również przepis § 40 ust. 2 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego przy określaniu wartości nieruchomości po wybudowaniu urządzeń infrastruktury technicznej nakazywał uwzględniać odległość od tych urządzeń oraz warunki podłączenia nieruchomości do nich.

Sąd Najwyższy w tym orzeczeniu nie czyni rozróżnienia co do tego, czyją własność stanowią nieruchomości sąsiednie, na których dokonano inwestycji w infrastrukturę techniczną, co można usprawiedliwić założeniem dotyczącym charakteru tej infrastruktury, która musi być infrastrukturą publiczną.

Inaczej jednak tę kwestię oceniał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 12 kwietnia 2013r. w sprawie IV CSK 613/12 stwierdzając, że poniesienie nakładów na infrastrukturę techniczną, co miałyby uzasadniać domaganie się ich rozliczenia, do owego rozliczenia prowadzi tylko wtedy, gdy uczyniono je na nieruchomości sąsiedniej, jeżeli stanowi ona własność właściciela gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste. Co więcej, przyjął inaczej niż we wcześniej cytowanym wyroku, że jest możliwe rozliczenie nakładów poczynionych na nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, a poza tym także na nieruchomościach sąsiednich spełniających wcześniej wskazane warunki.

Owa diametralnie różna interpretacja sytuacji pozwalających zrealizować roszczenie o zaliczenie (zwrot) nakładów poniesionych przez wieczystego użytkownika na budowę urządzeń infrastruktury technicznej, prezentowana w tych orzeczeniach, utrudnia jednoznaczna ocenę sytuacji pozwalających na zrealizowanie tego uprawnienia.

Sąd Apelacyjny opowiada się jednak za koncepcją, w myśl której nie jest dopuszczalne rozliczanie w trybie art. 77 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami nakładów na budowę urządzeń infrastruktury technicznej, jeżeli dokonano ich na nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste. Jest natomiast dozwolone, jeżeli wieczysty użytkownik gruntu poniósł je na nieruchomościach sąsiednich inwestując w publiczną infrastrukturę techniczną zwiększającą wartość nieruchomości będącej przedmiotem wieczystego użytkowania. Nie ma przy tym znaczenia, czy własność nieruchomości, na których te inwestycje miały miejsce, przysługuje temu samemu podmiotowi, który domaga się aktualizacji opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania gruntu.

Za takim rozumieniem owej zależności przemawia to, że w art. 77 ust. 4 cyt. ustawy chodzi o urządzenia publicznej infrastruktury technicznej, bez bliższego określenia miejsca ich poniesienia i tym samym zdeterminowania uprawnień właścicielskich do nieruchomości, na której ich dokonano, dla usprawiedliwienia żądania ich rozliczenia. Niewątpliwie charakter publiczny mają urządzenia infrastruktury technicznej wybudowane zarówno na nieruchomościach Skarbu Państwa jak również Gminy. Zatem dla oceny możliwości ich rozliczenia w tej sprawie, pomijając inne kwestie omówione w dalszej części rozważań, nie jest istotne – inaczej niż założył Sąd Okręgowy – że poniesiono je na gruntach stanowiących własność Gminy. Przyjęcie bowiem konstrukcji tożsamości uprawnień właścicielskich do gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste i gruntu, na którym dokonane zostały wspomniane nakłady, uniemożliwiłoby w wielu sytuacjach wieczystemu użytkownikowi prawo rozliczenia ich wartości przy aktualizacji opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania gruntu. Prowadzić mogłoby do sytuacji, w której właściciel gruntu oddanego w wieczyste użytkowanie, nie będący jednocześnie właścicielem nieruchomości, na której wieczysty użytkownik dokonał nakładów na budowę urządzeń publicznej infrastruktury technicznej, odniósłby korzyść ze wzrostu jej wartości usprawiedliwiającej modyfikowanie wysokości opłaty rocznej i jednocześnie nie był zobowiązany do zwrotu wartości wspomnianych nakładów. Takie założenie jest sprzeczne z istotą rozliczenia przewidzianego w art. 77 ust. 4, które ma uchronić wieczystego użytkownika przed dublowaniem kosztów poniesionych na budowę infrastruktury publicznej

zwiększającej wartość nieruchomości oddanej w wieczyste użytkowanie i obowiązku zapłaty opłaty rocznej w nowej, zwiększonej wysokości, wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości.

Przyjęta przez Sąd Apelacyjny konstrukcja i rozumienie uprawnień przewidzianych w art. 77 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, odmienne od tego, które uczynił Sąd Okręgowy, nie czyni jednak usprawiedliwionym oczekiwanie skarżącego rozliczenia dokonanych nakładów.

Trafnie bowiem Sąd Okręgowy argumentował, że aby oczekiwanie takiego rozliczenia mogło być skuteczne, żądający jego dokonania musi nie tylko sformułować je co do wysokości, ale również przedłożyć dowody poniesienia nakładów, zlokalizować je co do miejsca ich poniesienia i zasadności ich realizacji oraz charakteru tych nakładów po to aby można było ocenić, czy spełniają warunki kwalifikowania ich jako budowa urządzeń publicznej infrastruktury technicznej.

Tych koniecznych warunków strona powodowa nie dopełniła, a zatem nie było możliwe dokonanie oceny zasadności czynienia nakładów, ich charakteru i ich umiejscowienia przesądzającego ich publiczne przeznaczenie.

Oczekiwanie skarżącej jest jednak nieuzasadnione przede wszystkim dlatego, że nie zrealizowała podstawowego warunku polegającego na formalnym zgłoszeniu prawidłowo umotywowanego żądania rozliczenia wspomnianych nakładów.

Lektura akt postępowania administracyjnego(...)pokazuje, że w toku jego trwania nigdy powódka (skarżąca) nie sformułowała żądania rozliczenia z ustaloną w nowej wysokości opłatą roczną określonej co do wysokości kwoty poniesionych nakładów na budowę publicznej infrastruktury technicznej.

Na karcie 155 tych akt znajduje się wniosek powódki kierowany do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w B. z 20 grudnia 2011r. o uznanie wypowiedzenia dotychczasowej opłaty za nieskuteczne. We wniosku tym skarżąca w ogóle nie odnosi się do kwestii nakładów i nie twierdzi, że je poniosła i nie żąda ich rozliczenia. Również formalnie nigdy wcześniej, w trakcie tego postępowania, takiego żądania nie formułowała.

Po raz pierwszy kwestia nakładów została podniesiona przez powódkę w piśmie z 21 maja 2012r. (karta 189 akt adm.) będącym odpowiedzią na wezwanie SKO. Powódka jednak tę problematykę poruszyła jedynie dla uzasadnienia konieczności ustalenia wartości nieruchomości z pominięciem nakładów na nią poczynionych. Nie sformułowała w dalszym ciągu formalnie żądania ich rozliczenia z ustaloną opłatą roczną za wieczyste użytkowanie.

Co więcej w trakcie rozprawy administracyjnej przed SKO w dniu 18 lipca 2012r. (druga teczka akt post. (...)) pełnomocnik pozwanego oświadczył, że strona powodowa nigdy nie składała wniosku o zaliczenie nakładów, czemu pełnomocnik spółki (...) nie zaprzeczyła.

Po raz pierwszy żądanie rozliczenia nakładów powódka sformułowała w sprzeciwie od orzeczenia SKO wskazując za ustaleniami biegłego, który sporządzał operat szacunkowy, że jest to kwota 7. 483.909, 10 zł. Poza jednak wskazaniem tej kwoty i zakwestionowaniem pominięcia jej rozliczenia z nowo ustaloną opłatą roczną, nie wskazała argumentów i nie przedłożyła dowodów pozwalających ocenić zasadność tak zgłoszonego żądania.

Już wcześniej wyjaśniono, że wspomniany art. 77 ust. 4 cyt. ustawy pozwala dokonać rozliczenia nakładów poniesionych jedynie na budowę urządzeń publicznej infrastruktury technicznej. Zatem remont lub modernizacja takich urządzeń, nie będące ich budową, rozliczeniu nie podlegają.

Zgodnie z ogólną regułą dowodową, przewidzianą w art. 6 kc, ciężar dowodu poniesienia nakładów mających taki charakter, w warunkach pozwalających ocenić dopuszczalność ich rozliczenia, obciążał powódkę. Tymczasem jej bardzo ogólnikowe twierdzenia i odwoływanie się do ustaleń pierwszej opinii sporządzonej w postępowaniu administracyjnym, w której biegła ustalała nakłady ale jedynie dla ustalenia wartości nieruchomości, nie zaś rozliczenia nakładów w ramach nowej opłaty rocznej, bo takiego żądania powódka formalnie wówczas nie zgłosiła, nie czynią żądania skutecznym.

Co więcej, powódka usiłowała przed Sądem Okręgowym zastąpić konieczność wykazania wspomnianych wcześniej przesłanek skuteczności żądania rozliczenia nakładów dowodem z opinii biegłego(...), który miał ustalić zakres i lokalizację na poszczególnych działkach poczynionych nakładów. Sąd Okręgowy zasadnie ten wniosek dowodowy oddalił albowiem nie jest zadaniem biegłego poszukiwanie dowodów, bo te przedstawić ma strona twierdząca, tylko ocena ich znaczenia dla czynienia procesowych ustaleń okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia. Zresztą powódka oddalenia tego wniosku dowodowego nie kwestionowała.

Podsumowując, powódka nigdy skutecznie nie zgłosiła żądania rozliczenia nakładów w trybie art. 77 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami albowiem nie czyni zadość wymogowi zgłoszenia żądania odwołanie się do kwoty nakładów ustalonej przez biegłego w innym celu, bo dla ustalenia wartości nieruchomości, na które je poczyniono. Poza tym, jak wcześniej wyjaśniono, prawo domagania się owego rozliczenia jest uzależnione od wykazania, że nakłady spełniały warunki w przepisie określone (budowa urządzeń publicznej infrastruktury technicznej, a nie np. jej modernizacja czy przebudowa nie będąca budową) oraz wykazania zasadności żądania co do wysokości. To z kolei zależy od charakteru, zakresu oraz czasu poniesienia nakładów i wykazania, że faktycznie takie zdarzenie miało miejsce (pozwolenia budowlane, dzienniki budowy, protokoły odbioru robót, umowy o roboty budowlane, faktury za wykonane prace, itp.).

Tym wymogom powódka nie sprostała i dlatego zasadnie Sąd Okręgowy oddalił powództwo w części żądania rozliczenia wspomnianych nakładów.

Skoro apelacja nie była skuteczna, Sąd Apelacyjny ją oddalił o czym orzekł na podstawie art. 385 kpc.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzekł na podstawie art. 98 kpc obciążając powódkę, która sprawę w postępowaniu odwoławczym przegrała, kosztami poniesionymi przez Skarb Państwa z tytułu zastępstwa wykonywanego przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa.

Zasądził również od powódki na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w B. kwotę 371, 18 zł. stanowiącą koszty opinii biegłej wyłożone przez Skarb Państwa w postępowaniu apelacyjnym (art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. koszty sądowe w sprawach cywilnych – t.j. Dz. U. 2014r., poz. 1025 ze zm.).