

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 listopada 2018 r.

Sąd Okręgowy w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR del. Michał Jank

Protokolant: st. sekr. sąd. Katarzyna Nowakowska

po rozpoznaniu w dniu 8 listopada 2018 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa (...) sp. z o.o. w G.

przeciwko Gminie Miasta G.

o ustalenie opłaty za użytkowanie wieczyste

1. ustala, iż wysokość opłaty rocznej obciążającej powoda (...) sp. z o.o. w G. z tytułu użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) (obecnie (...)) o powierzchni 14.299 m<sup>2</sup> oraz działki nr (...) (obecnie (...)) o powierzchni 281 m<sup>2</sup> położonej w G. przy ul. (...) objętej księgą wieczystą Kw nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Gdyni wynosi począwszy od dnia 1 stycznia 2016 r. 88.590 zł (osiemdziesiąt osiem tysięcy pięćset dziewięćdziesiąt złotych);

2. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

3. zasądza od pozwanej Gminy Miasta G. na rzecz powoda (...) sp. z o.o. w G. kwotę 3.082,31 zł (trzy tysiące osiemdziesiąt dwa złote 31/100) tytułem zwrotu kosztów postępowania;

1. nakazuje ściągnąć od powoda (...) sp. z o.o. w G. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Gdańsku kwotę 1.343 zł (jeden tysiąc trzysta czterdzieści trzy złote) z zaliczki wpłaconej 7 listopada 2017 r. i zaksięgowanej pod pozycją (...), tytułem zwrotu wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa;

1. nakazuje ściągnąć od pozwanej Gminy Miasta G. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Gdańsku kwotę 1.709,29 zł (jeden tysiąc siedemset dziewięć złotych 29/100) z zaliczki wpłaconej 17 listopada 2017 r. i zaksięgowanej pod pozycją (...), tytułem zwrotu wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa.

## UZASADNIENIE

Powód (...) spółka z o.o. w G. domagał się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej położonej przy ul. (...) w G. składającej się z działek nr (...) objętej księgą wieczystą Sądu Rejonowego w Gdyni KW nr (...) jest nieuzasadniona, ewentualnie, że jest uzasadniona w niższej wysokości. Powód wniósł także o zasądzenie zwrotu kosztów postępowania.

W uzasadnieniu pozwu (odwołania od wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej) wskazał, iż sporządzony operat szacunkowy został wykonany na zlecenie pozwanego. Powód wniósł o zaliczenie na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną wartości poniesionych przez powoda nakładów w łącznej wysokości 1.226.522,50 zł brutto obejmujących między innymi budowę instalacji sanitarnych zewnętrznych, tj. kanalizacji deszczowej, kanalizacji technologicznej, zewnętrznej kanalizacji sanitarnej, zewnętrznej instalacji wodociągowej,

zewewnętrznej instalacji elektrycznej, budowę drogi. Wskazał, iż były to nakłady konieczne oraz nakłady na budowę urządzeń infrastruktury technicznej.

Pozwana Gmina Miasta G. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie zwrotu kosztów postępowania.

W uzasadnieniu wskazała, iż wartość nieruchomości została ustalona prawidłowo. Zakwestionowała możliwość uwzględnienia w niniejszej sprawie nakładów poczynionych przez powoda, wskazała, iż nie jest dopuszczalne rozliczenie nakładów na budowę urządzeń infrastruktury technicznej, jeżeli ich dokonano na nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, a nie na nieruchomościach sąsiednich.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Powód (...) spółka z o.o. w G. od 2011 roku jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej położonej w G. przy ul. (...) obejmującej działki nr (...) o powierzchni 14299 m<sup>2</sup> oraz nr (...) o powierzchni 281 m<sup>2</sup> objęte księgą wieczystą KW (...).

/okoliczności bezsporne/

Z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej działki powód ponosił opłatę roczną w kwocie 50.000 zł przy zastosowaniu stawki 3%.

/okoliczność niesporna/

Pismem z dnia 28 maja 2015 roku pozwana, działając na mocy art. 77 i art. 78 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, wypowiedziała powodowi opłatę roczną za użytkowanie wieczyste nieruchomości w dotychczasowej wysokości 50.000 zł.

Jednocześnie powodowi przedłożono ofertę nowej wysokości opłaty rocznej z tegoż tytułu w kwocie 136.950 zł. Kwota opłaty rocznej miała być płatna od 1 stycznia 2016 r. w następujący sposób:

- w roku 2016 w wysokości 100.000 zł,
- w roku 2017 r. w wysokości 118.475 zł,
- w roku 2018 r. w wysokości 136.950 zł

/okoliczność niesporna, nadto wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej – k. 27 akt UM G./

Powód wystąpił do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w G. z wnioskiem o ustalenie, że podwyższenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działki jest nieuzasadnione.

Orzeczeniem z 8 czerwca 2017 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w G. oddaliło wniosek.

/okoliczności bezsporne, a nadto orzeczenie SKO w G. z dnia 8.06.2017 r. k. 30-31 akt UM G./

Wartość rynkowa działek gruntu nr (...) oraz nr (...) położonych w G. przy ulicy (...) objętych księgą wieczystą Kw (...) według stanu i cen na dzień 28.05.2015 r. wynosi 2.953.000 zł ( dwa miliony dziewięćset pięćdziesiąt trzy złote).

Działki znajdują się na terenie pomiędzy ul. (...) i ul. (...) w G. w sąsiedztwie nieruchomości o podobnym charakterze. Teren zlokalizowany jest w strefie portowo-przemysłowo-usługowej.

/dowód: opinia biegłego – k. 117-146/

Powód czynił nakłady na nieruchomość oddaną w użytkowanie wieczyste związane z budowanym zakładem przetwórstwa rybnego. Wyburzono sześć starych parterowych budynków oraz piwnicę przy wjeździe, ponieważ w

planie była budowa nowych obiektów. Prawie na całej powierzchni działek zostały położone nowe sieci podziemne, tj. sieć wodociągowa, kanalizacja sanitarna, technologiczna, sieć gazowa, sieć odprowadzająca wodę deszczową. Przed zakładem produkcyjnym wymieniono grunt na bardziej trwały. Na części działki wykonano nową nawierzchnię z kostki brukowej, ponieważ część działki była nieutwardzona. Celem prac było wzmocnienie terenu, aby mogły po nim poruszać się samochody ciężarowe. Powód dokonał posadwienia 20 nowych słupów oświetleniowych. Wzdłuż granicy działki położono instalacje doprowadzające prąd. Dla potrzeb zasilania nowego zakładu zbudowano nową stację abonencką, która zasila cały teren. Postawiono nowe ogrodzenie naprzeciwko wjazdu.

/dowód: zeznania świadka J. B. k. 98, opinia biegłego – k. 117-146/

Poniesione przez powoda nakłady inwestycyjne wpłynęły na wzrost wartości rynkowej całej nieruchomości zabudowanej, a nie samego gruntu jako przedmiotu prawa własności. Nakłady miały związek z prowadzoną przez powoda działalnością gospodarczą.

/dowód: opinia biegłego – k. 117-146/

### **Sąd zważył, co następuje:**

Stan faktyczny w sprawie Sąd ustalił na podstawie złożonych do akt sprawy dokumentów, których prawdziwości żadna ze stron nie kwestionowała. Sąd uznał dokumenty za wiarygodne uznając, iż sporządzone zostały w odpowiedniej formie przez właściwe podmioty i organy.

Poniesione przez powoda nakłady Sąd ustalił w oparciu o zeznania świadka J. B., który jako pracownik powoda miała wiedzę o dokonanych inwestycjach. Zeznaniami świadka należy dać wiarę jako logicznym, konsekwentnym i zgodnym z dowodami z dokumentów.

Powód kwestionował ustaloną przez pozwanego wartość przedmiotowej działki. Z uwagi na powyższe Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego do spraw szacowania nieruchomości na okoliczność ustalenia jej wartości przyjmując zgodnie z art. 77 ugn, iż istotna jest data aktualizacji opłaty tj. maj 2015 r.

Zdaniem Sądu opinia biegłej jest przekonująca, oparta na właściwych przesłankach po wszechstronnej analizie materiału dowodowego. Biegła sporządzając opinię oparła się na właściwych przepisach regulujących sposób obliczenia wartości nieruchomości dla celów ustalenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu zawartych zarówno w ustawie o gospodarce nieruchomościami jak i rozporządzeniu Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

Sąd uznał, iż biegła przyjęła prawidłową metodę szacowania (podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej) dobierając do porównania nieruchomości, które uznać należało za podobne. Biegła przyjęła taką liczbę działek do porównania, która jest wymagana przez obowiązujące przepisy. Zasadniczym kryterium przesądzającym o podobieństwie porównywanych działek było ich przeznaczenie. Przyjęte do porównania działki różnią się wprawdzie pod pewnymi względami od działki wycenianej, jednakże różnice te biegła prawidłowo korygowała stosując odpowiednie korekty. Biegła na rozprawie w dniu 8 listopada 2018 r. wydała ustną opinię uzupełniającą odnosząc się do zarzutów odnośnie jej opinii.

Sąd oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłego w zakresie określenia nakładów dotyczących rozbiórki bunkra oraz budowy zjazdów, ponieważ nakłady te nie podlegały uwzględnieniu przy ustaleniu wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej.

Zgodnie z art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu znajdującym zastosowanie w niniejszej sprawie wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, z zastrzeżeniem ust. 2 i 2a, podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej

nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty.

Jeżeli wartość nieruchomości gruntowej na dzień aktualizacji opłaty rocznej byłaby niższa niż ustalona w drodze przetargu cena tej nieruchomości w dniu oddania jej w użytkowanie wieczyste, aktualizacji nie dokonuje się. W przypadku nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste na cele mieszkaniowe przepis stosuje się w okresie 5 lat, licząc od dnia zawarcia umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste (ust.2). W przypadku gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej, użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej. Pozostałą kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (nadwyżka) rozkłada się na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w następnych dwóch latach. Opłata roczna w trzecim roku od aktualizacji jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji (ust.2a). Aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego (ust.3).

Sąd w oparciu o opinię biegłej z zakresu szacowania nieruchomości ustalił, iż wartość nieruchomości gruntowej oddanej w użytkowanie wieczyste wynosiła 2.953.000 zł, z której to kwoty 3% to 88.590 zł.

Sporną w niniejszej sprawie była kwestia zaliczenia wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego na poczet opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

Zgodnie z art. 77 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu mającym zastosowanie w niniejszej sprawie przy aktualizacji opłaty, o której mowa w ust. 1, na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną zalicza się wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej po dniu dokonania ostatniej aktualizacji.

Zaliczenie wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej następuje również w przypadku, gdy nie zostały one uwzględnione w poprzednio dokonywanych aktualizacjach (ust.5).

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 (ust. 6).

Strona powodowa podnosiła, iż poniosła nakłady na budowę instalacji sanitarnych zewnętrznych - kanalizacji deszczowej, technologicznej, zewnętrznej kanalizacji sanitarnej, zewnętrznej instalacji wodociągowej oraz na wykonanie instalacji elektrycznej zewnętrznej. Poniesione nakłady miały związek z działalnością gospodarczą powoda prowadzoną na przedmiotowej nieruchomości.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego wskazano, że znaczenie pojęcia „urządzenia infrastruktury technicznej” należy odczytywać z uwzględnieniem art. 143 ust. 2 u.g.n. (uzasadnienie wyroku SN z dnia 31 stycznia 2013 r., II CSK 223/12; wyrok SN z dnia 21 maja 2014 r., II CSK 451/13)

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.

Infrastruktura techniczna rozumiana jest, jako infrastruktura publiczna. Wskazuje na to treść art. 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 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.

W komentarzu do art. 77 ustawy o gospodarce nieruchomościami pod red. Gerarda Bieńka, Mirosława Gdesz (Lex) wskazano, iż w pojęciu urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych nie mieszczą się przyłącza, a wyłącznie udział użytkownika wieczystego w budowaniu kanałów głównych kanalizacyjnych itd. Budowa drogi oznacza wykonywanie połączenia drogowego między określonymi miejscami lub miejscowościami, a także jego odbudowę i rozbudowę. W pojęciu tym nie mieści się natomiast przebudowa drogi, a więc te prace, które nie powodują zmiany granic pasa drogowego.

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 użytkownik wieczysty 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 (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 25 stycznia 2016 r. sprawie V ACa 328/15, LEX nr 2002798; wyroku SN z dnia 31 stycznia 2013 r., II CSK 223/12).

Wartość nakładów na infrastrukturę techniczną polega zaliczeniu na poczet wzrostu opłat za użytkowanie wieczyste i za trwałą zarząd, a w wypadku podstaw do obciążenia opłatą adiacencką, umniejsza tę opłatę. Natomiast inwestycje w uzbrojenie własnej nieruchomości nie mieszczą się w pojęciu nakładów na budowę infrastruktury. Drogi wewnętrzne, sieci kanalizacyjne, przyłącza itp. ulokowane na nieruchomości wieczystego użytkownika nie stanowią więc nakładów wskazanych w art. 77 ust. 4 u.g.n., natomiast w wypadku, gdyby spełniały kryteria art. 77 ust. 5 u.g.n. mogą być uwzględniane na podstawie tego przepisu (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 3 grudnia 2015 r. w sprawie I ACa 1164/15, LEX nr 2052640).

Zatem wykonane przez powoda instalacje nie mieszczą się w pojęciu budowy urządzeń infrastruktury technicznej i nie mogły być zaliczone na poczet różnicy w opłatach rocznych dotychczasową i zaktualizowaną. Zostały one wykonane w związku z przystosowaniem nieruchomości do potrzeb jego działalności gospodarczej powoda. Należy także zaznaczyć, iż biegła wyceniła wartość nieruchomości bez uwzględnienia poczynionych przez powoda nakładów, wobec czego obliczona opłata roczna także nie uwzględnia wartości poczynionych przez powoda nakładów. Również pozwana ustalając wartość nieruchomości nie brała pod uwagę nakładów poczynionych na tę nieruchomość.

Powód nie wykonał także nakładu, który można byłoby określić jako budowa drogi. Prace polegające na utwardzeniu terenu, wykonanie utwardzonego placu na nieruchomości z pewnością nie były budową drogi, lecz pracami mającymi na celu przystosowanie terenu do potrzeb działalności powoda. Za budowę drogi nie można także uznać wykonania zjazdu. Należy wskazać, iż pojęcie "zjazdu" na gruncie przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 1440 ze zm.) ma inne znaczenie i funkcje, niż to samo pojęcie w Prawie budowlanym. Zgodnie bowiem z art. 4 pkt 2 ustawy o drogach publicznych przez drogę należy rozumieć budowlę wraz z drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami oraz instalacjami, stanowiącą całość techniczno-użytkową, przeznaczoną do prowadzenia ruchu drogowego, zlokalizowaną w pasie drogowym. "Zjazd" to połączenie drogi publicznej z nieruchomością położoną przy drodze, stanowiące bezpośrednie miejsce dostępu do drogi publicznej w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 4 pkt 8 ustawy o drogach publicznych). W świetle

tych przepisów zjazd nie mieści się w definicji drogi. (por. wyrok NSA z dnia 13.01.2017 r. w sprawie II OSK 1109/15, LEX nr 2239469).

Wobec powyższego, zjazd do nieruchomości oddanej powodowi w użytkowanie wieczyste nie mógł być potraktowany jako nakład na budowę urządzeń infrastruktury technicznej podlegający zaliczeniu na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną.

Sporną kwestią była także okoliczność, czy na gruncie art. 77 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami można uwzględnić wykonane przez powoda prace rozbiórkowe.

Wydatki poniesione przez użytkownika wieczystego na rozbiórkę budynków i budowli, niezbędną do korzystania z gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste zgodnie z jego przeznaczeniem, są w rozumieniu art 77 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603) nakładami koniecznymi, które podlegają zaliczeniu na poczet różnicy między dotychczasową a zaktualizowaną opłatą z tytułu użytkowania wieczystego, jeżeli wpływają na cechy techniczno-użytkowe gruntu i spowodowały wzrost jego wartości. W uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 30 stycznia 2014 r. w sprawie III CSK 42/13, LEX nr 1463870 wskazano, iż rozebranie znajdujących się na gruncie budynków i budowli, które wymagało poniesienia nakładów przedstawionych do zaliczania na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną, było niezbędne do wykorzystania oddanej w użytkowanie wieczyste nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem. Nieruchomość znajduje się bowiem - jak wynika z ustaleń faktycznych - na terenach przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Tymczasem wykorzystanie jej w tym celu nie było możliwe bez rozebrania budynków i budowli przemysłowych, nienadających się do adaptacji na budynki mieszkaniowo-użytkowe. Powyższy wyrok dotyczył jednak sytuacji, w której przeznaczenie gruntu uległo zmianie. Inna jest natomiast sytuacja, w której użytkownik gruntu przeprowadza prace rozbiórkowe na gruncie przeznaczonym pod cele usługowe lub przemysłowe, po to aby prowadzić tam własną działalność przy czym przeznaczenie gruntu nie ulega zmianie.

Istotne jest zatem przeznaczenie nieruchomości, o nakładzie koniecznym można mówić tylko wtedy, jeśli jest inne przeznaczenie nieruchomości, a inny charakter mają budynki. Uwzględnieniu podlegają budynki, które kolidują z nowym przeznaczeniem gruntu.

Poniesione przez powoda nakłady na rozbiórkę budynków były potrzebne w celu realizacji jego inwestycji, tj. budowy nowego zakładu. Budynki znajdujące się na nieruchomości powoda nie uniemożliwiały jednak korzystania z gruntu zgodnie z jego przeznaczeniem, tj. na cele produkcyjno-usługowe. Rozebrane budynki miały ten sam charakter co przeznaczenie nieruchomości, a mianowicie przemysłowo-usługowe. Zatem nakłady na rozbiórkę istniejących budynków i podpiwniczenia nie były nakładami koniecznymi w rozumieniu art. 77 ust.6 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Należy także zaznaczyć, iż z opinii biegłej wynika, że poniesione przez powoda nakłady wpłynęły na wartość rynkową całej nieruchomości zabudowanej, a nie samego gruntu.

Wskazać też należy, że warunkiem zaliczenia nakładu w postaci prac rozbiórkowych w trybie art. 77 ust. 6 ugn jest ustalenie, że był to nakład konieczny. Nakłady konieczne zaś to te, których celem jest utrzymanie nieruchomości w stanie zdatnym do normalnego korzystania z niej zgodnie z przeznaczeniem. Materiał dowodowy nie dawał podstaw do ustalenia, że prace rozbiórkowe budynków zlokalizowanych pod powierzchnią gruntu stanowiły nakłady konieczne, nie wynikało to z żadnego dowodu przedłożonego i zawnioskowanego przez powoda. Nie wynikało to również z zeznań przesłuchanego w sprawie świadka.

Jednocześnie nakładu w postaci prac rozbiórkowych nie można zaliczyć na podstawie art. 77 ust. 4 ugn z uwagi na fakt, że przepis ten mówi o nakładach w postaci budowy określonych urządzeń a nie rozbiórki. Nadto przepis ten posługuje się pojęciem urządzeń infrastruktury technicznej, które zdefiniowane są w art. 143ust. 2 ugn. Przepis art. 143 ust. 2 ugn precyzując to pojęcie nie wymienia prac rozbiórkowych jako urządzeń infrastruktury technicznej

Biorąc pod uwagę powyższe Sąd orzekł jak w pkt 1-2 wyroku.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na mocy art. 100 k.p.c., 108 § 1 k.p.c. zgodnie z zasadą stosunkowego rozdzielenia kosztów postępowania.

Ustalając kwestię, w jakiej powód wygrał sprawę, Sąd miał na uwadze, iż pozwany chciał podwyższyć opłatę roczną do kwoty 136.950 zł, tj. o kwotę 86.950 zł, zaś powód wnosił o ustalenie, iż obowiązuje opłata w dotychczasowej wysokości (50.000 zł). Sąd ustalił, iż opłata roczna została podwyższona do kwoty 88.590 zł, czyli o 38.590 zł. 38.590 zł stanowi 44% z kwoty 86.950 zł. Zatem Gmina Miasta G. wygrała sprawę w 44%, a powód w 56%.

Na koszty postępowania poniesione przez stronę powodową składała się kwota 5400 zł (koszty zastępstwa procesowego - § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych), opłata od pozwu 4347 zł oraz 1343 zł tytułem wynagrodzenia biegłego, łącznie 11.090 zł.

Pozwana poniosła koszty w wysokości 5400 zł – koszty zastępstwa procesowego, 1709,29 zł koszty biegłego, łącznie 7.109,29 zł. 56% z kwoty 11.090 zł wynosi 6.210,40 zł, a 44% z kwoty 7109,29 zł - 3.128,09 zł. Różnica kwot 6.210,40 zł i 3128,09 zł daje kwotę 3.082,31 zł, którą pozwana winna zwrócić powodowi tytułem zwrotu kosztów postępowania.

W pkt 4 i 5 wyroku Sąd rozstrzygnął o kosztach poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa na mocy art. 83 ust. 2 i 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych. Na koszty poniesione tymczasowo przez Skarb Państwa składają się koszty opinii biegłego – 3082,31 zł, stąd koszt ten, stosownie do wyniku postępowania, winien ponieść zarówno powód (44 %, tj. 1343 zł) jak i pozwana (56%, tj. 1709,29 zł).