

Sygn. akt: I C 102/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 czerwca 2020 roku

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny:

Przewodniczący: Sędzia Adrianna Gołuńska-Łupina

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 30 czerwca 2020 r. w G.

sprawy z powództwa Z. B. przeciwko Gminie M. G.

oraz

B. Z. (...) spółki jawnej w G. przeciwko Gminie M. G.

o ustalenie

I. ustala, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w G. stanowiącej działkę numer (...) (poprzednio 509/84) objętej księgą wieczystą GD 1Y/ (...) począwszy od 01 stycznia 2014 roku wynosi **639, 90** zł (sześćset trzydzieści dziewięć złotych 90/100);

II. ustala, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w G. stanowiącej działki: numer (...) (poprzednio 421/5), (...) (poprzednio 512/85), (...) (poprzednio 513/850), (...) (poprzednio 574/85) objętych księgą wieczystą numer GD 1Y/ (...) oraz działki (...) (poprzednio 617/85) objętej księgą wieczystą numer (...) począwszy od 01 stycznia 2014 roku wynosi:

1. w roku 2014: **15 121,08** zł (piętnaście tysięcy sto dwadzieścia jeden złotych 08/100)
2. w roku 2015: **15 273, 54 zł** (piętnaście tysięcy dwieście siedemdziesiąt trzy złote 54/100)
3. od roku 2016: **15 426** zł (piętnaście tysięcy czterysta dwadzieścia sześć złotych).

III. ustala, że powód Z. B. ponosi koszty procesu w 58 procentach, natomiast pozwany Gmina M. G. w 42 procentach, pozostawiając szczegółowe rozliczenie kosztów procesu referendarzowi sądowemu;

IV. ustala, że powód B. Z. (...) spółka jawna w G. ponosi koszty procesu w 70 procentach, natomiast Gmina M. G. w 30 procentach, pozostawiając szczegółowe rozliczenie referendarzowi sądowemu.

Sygnatura akt: I C 102/16

UZASADNIENIE

We wniosku z dnia 30 grudnia 2013r. skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w G. (SKO) powód Z. B. domagał się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego dokonana wypowiedzeniem z dnia 28 listopada 2013r. dotycząca gruntu stanowiącego własność Gminy M. G., położonego w G., oznaczonego jako działka nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...), jest nieuzasadniona.

W uzasadnieniu wniosku powód podniósł, iż rzeczywista wartość ww. działki nie uzasadnia tak znacznej podwyżki. Zdaniem powoda operat szacunkowy, na podstawie którego została ustalona wartość rynkowa nieruchomości nie został wykonany z należytą starannością oraz wymogami zawartymi w przepisach prawa. Rzeczoznawca nie zgłosił się do powoda i w związku z tym użytkownik wieczysty nie miał możliwości przedstawienia cech gruntu wpływających na jego wartość. W operacie nie uwzględniono także tego, że użytkownikiem wieczystym i właścicielem budynku są różne

osoby, co powoduje, że odsprzedaż prawa użytkowania wieczystego może nastąpić tylko na rzecz posiadacza nakładów. Nadto, nie uwzględniono dostatecznie wpływu ograniczeń i służebności na wartość nieruchomości, niewłaściwie dobrano transakcje przyjęte do porównania ze względu na położenie i przeznaczenie. Zdaniem powoda rzeczoznawca nieprawidłowo przyjął metodę korygowania ceny średniej i wybrał grunty o przeznaczeniu handlowo – usługowym oraz mieszkaniowym, a zatem mniej podobne do nieruchomości wycenianej. Sprawa została zarejestrowana pod sygnaturą I C 102/16.

(pozew k. 8-11)

Z kolei, we wniosku z dnia 30 grudnia 2013r. skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w G. (SKO) powódka B. Z. (...) spółka jawna z siedzibą w G. domagała się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego dokonana wypowiedzeniem z dnia 28 listopada 2013r. dotycząca gruntu stanowiącego własność Gminy M. G., położonego w G., oznaczonego jako działka nr (...), dla których Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...), oraz jako działka nr (...), objęta księgą wieczystą nr (...) jest nieuzasadniona.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że wycena ww. nieruchomości nie została dokonana z należytą starannością i nie uwzględnia wszystkich cech gruntu wpływających na obniżenie wartości tego gruntu. Zdaniem powódki operat nie uwzględnia stanu faktycznego w zakresie cech geodezyjnych i techniczno - użytkowych gruntu, w operacie nie uwzględniono wpływu bezpośredniego otoczenia działek (wyceniane działki nie mogą być pojedynczo lub osobno sprzedane, gdyż są otoczone zabudową jednej firmy, a grunt otaczający posiada nawet inne parametry władania, gdyż stanowi własność; działki posiadają słabe cechy użytkowe, co uniemożliwia samodzielny byt prawny i techniczno - użytkowy, działki nie mogą stanowić samodzielnych działek budowlanych z uwagi na nieregularny kształt; a nadto na dwóch spośród działek będących w użytkowaniu wieczystym powódki znajdują się fragmenty budynków). Nadto, jak wskazano, działka nr (...) jest największa, ale położona pod częścią dużego budynku. Zdaniem powódki, operat nie uwzględnia utrudnionego dostępu do infrastruktury komunalnej nieruchomości, w tym dostępu do sieci komunalnej w zakresie kanalizacji deszczowej oraz sanitarnej, natomiast wyposażanie w infrastrukturę oceniono nieprawidłowo jako pełne. W operacie nie uwzględniono także służebności gruntowej polegającej na konieczności korzystania z instalacji elektrycznej, deszczowej i wodnej przebiegających przez działkę nr (...). Powódka zakwestionowała również dobór transakcji przyjętych do porównania ze względu na ich nieadekwatne przeznaczenie oraz położenie. Sprawa została zarejestrowana pod sygnaturą I C 105/16.

(pozew k. 37-42)

Postanowieniem z dnia 11 marca 2016r. Sąd połączył obie ww. sprawy do wspólnego prowadzenia oraz rozstrzygnięcia i prowadził postępowanie pod sygnaturą I C 102/16.

(postanowienie k. 84)

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa. Zdaniem pozwanej podnoszone przez powoda zarzuty dotyczące sporządzenia operatu w sposób niezgodny ze stanem faktycznym i prawnym nie znajdują uzasadnienia. Przede wszystkim chybiony jest zarzut wykorzystania na potrzeby wyceny transakcji dotyczących nieruchomości mniej podobnych, bowiem przyjęcie przez rzeczoznawcę do porównań nieruchomości podobnych nie oznacza, że muszą być one identyczne z nieruchomością wycenianą. W ocenie pozwanego rzeczoznawca prawidłowo określił rynek nieruchomości, którego obszar obejmował tereny przemysłowo - usługowe usytuowane przy ul. (...), a więc w bezpośrednim sąsiedztwie działki nr (...). Wartości nieruchomości przyjętych do porównań obejmowały kwotę od 117,32 zł/m² do 494,51 zł/m². Zdaniem pozwanej, rzeczoznawca prawidłowo wskazał na zróżnicowanie cenowe działek podobnych do wycenianej w zależności od ich powierzchni i innych okoliczności mających wpływ na wartość, a następnie obliczył średnią wartość przedmiotowej nieruchomości z uwzględnieniem współczynników korygujących, biorąc pod uwagę wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej, lokalizację, ukształtowanie terenu, powierzchnię działek, funkcję oraz dostępność do nieruchomości, co dało zgodnie z art. 151 ustawy o

gospodarce nieruchomościami najbardziej prawdopodobną wartość prawa własności działki nr (...) możliwą do uzyskania na rynku tj. kwotę 320,69 zł/m².

(odpowiedź na pozew k. 143-144)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwana Gmina M. G. jest właścicielką następujących nieruchomości:

- nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), obręb nr (...) stanowiącej działkę nr (...) (poprzednio 509/84), dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...);

- nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), obręb nr (...) składającej się z działek nr (...) (poprzednio 421/5), (...) (poprzednio 512/85), (...) (poprzednio 513/85), (...) (poprzednio 574/85), dla których Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...);

- nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), obręb nr (...) stanowiącej działkę nr (...) (poprzednio 617/85), dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Użytkownikiem wieczystym pierwszej z wymienionych nieruchomości jest powód Z. B., natomiast pozostałych nieruchomości B. Z. (...) spółka jawna z siedzibą w G..

(okoliczności bezsporne)

Prawo użytkowania wieczystego wymienionych powyżej nieruchomości zostało ustanowione w 1996r. na okres 40 lat tj. do dnia 16 lutego 2036r.

(okoliczności bezsporne)

Na mocy umowy sprzedaży z dnia 19 października 2000r. zawartej w formie aktu notarialnego powód Z. B. i M. B. (1) nabyli udziały po 1/2 części w prawie użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego m.in. działki nr (...) oraz w prawie własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość, dla których Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...) za cenę 240.000 zł.

(dowód: umowa sprzedaży z dnia 19 października 2000r. rep. A 3878/2000 k. 466-467)

Na podstawie umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego w dniu 15 lutego 2002r. powód B. Z. (...) spółka jawna z siedzibą w G. nabyła prawo własności nieruchomości, objętej KW nr (...) oraz prawo użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działki nr (...), a także prawo własności stanowiącego odrębną nieruchomość – budynku części stolarni, objętych KW nr (...) za łączną cenę 580.000 zł.

(dowód: umowa sprzedaży z dnia 15 lutego 2002r. rep. A 659/2002 k. 463-465)

W chwili zakupu na terenie działki nr (...) znajdował się głęboki wykop ze zbrojeniami i słupami pod planowany wieżowiec z lądowiskiem na helikopter. Wskutek podjętych przez powoda działań inwestycyjnych usunięto słupy i zbrojenia, wypompowano wodę, wypełniono rów gruntem budowlanym, a także zagęszczono grunt przy użyciu ciężkiego sprzętu budowlanego.

(dowód: przesłuchanie powoda Z. B. płyta CD k. 474, zdjęcia dołączone do prywatnej opinii S. L. k. 112)

W pobliżu zakładu produkcyjnego zlokalizowanego na nieruchomości stanowiącej działki nr (...) przy ul. (...) w G. brak jest miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, a Gmina M. G. odmówiła wydania powodowi warunków technicznych przyłączenia do ww. sieci. W pobliżu ww. nieruchomości brak jest również kanalizacji sanitarnej.

(dowód: pismo z dnia 30 stycznia 2017r. k. 268, warunki techniczne przyłączenia do sieci z dnia 27 grudnia 2016r. k. 269, przesłuchanie powoda Z. B. płyta CD k. 474)

Działki powoda zostały podłączone do instalacji sanitarnej, deszczowej i kanalizacyjnej znajdującej się na nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa - Izby Celnej w G.. Powód nie zawierał jednak żadnej umowy ze Skarbem Państwa.

(dowód: przesłuchanie powoda Z. B. płyta CD k. 474)

Powód wykonał następujące nakłady na ww. nieruchomości:

- wykonanie instalacji i przyłącza kanalizacji sanitarnej wraz ze studniami 75 mb Kd 200 wraz z przekopem przez ul. (...);
- wykonanie instalacji deszczowej wraz z przekopem przez ul. (...) w ilości 169 mb wraz ze studniami;
- wykonanie przyłącza energetycznego 90 m;
- wykonanie przyłącza gazowego 31,5 mb;
- wykonanie przyłącza wodnego wraz ze studnią odczytu zużycia wody;
- wykonanie bramy wjazdowej wraz z ogrodzeniem w ilości około 120 mb;
- utwardzenie terenu i ułożenie kostki brukowej na powierzchni około 200 m²;
- wykonanie oświetlenia terenu od strony ul. (...) (4 lampy).

(dowód: prywatna opinia S. L. k. 101-102, przesłuchanie powoda Z. B. płyta CD k. 474)

Pismem z dnia 27 listopada 2013r. Prezydent Miasta G., działając w imieniu Gminy M. G., wypowiedział powodowi Z. B. dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu o łącznej powierzchni 106 m², położonego w G. przy ul. (...), oznaczonego na KM 14, obręb G., jako działka nr (...) w wysokości 362,52 zł i zaproponował ustalenie nowej wysokości opłaty rocznej w kwocie 1.020 zł. Zgodnie z treścią wypowiedzenia nowa wysokość opłaty rocznej miała obowiązywać od 1 stycznia 2014r., przy czym w 2014r. była płatna w kwocie 725,04 zł, w 2015r. w kwocie 872,52 zł, zaś w 2016r. w pełnej wysokości.

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o wypowiedzenie z dnia 27 listopada 2013r. k. 17 akt administracyjnych nr (...). (...).53.2013/KP)

Pismem z dnia 28 listopada 2013r. Prezydent Miasta G., działając w imieniu Gminy M. G., wypowiedział powodowi B. – Z. (...) spółce jawnej z siedzibą w G. dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu o łącznej powierzchni 2.154 m², położonego w G. przy ul. (...), oznaczonego na KM 14, obręb G., jako działki nr (...) w wysokości 7.560,54 zł i zaproponował ustalenie nowej wysokości opłaty rocznej w kwocie 18.858,06 zł. Zgodnie z treścią wypowiedzenia nowa wysokość opłaty rocznej miała obowiązywać od 1 stycznia 2014r., przy czym w 2014r. była płatna w kwocie 15.121,08 zł, w 2015r. w kwocie 16.989,57 zł, zaś w 2016r. w pełnej wysokości.

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o wypowiedzenie z dnia 27 listopada 2013r. k. 26 akt administracyjnych nr (...). (...).58.2013/KP)

Na dzień wypowiedzenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wartość rynkowa przedmiotowych działek wynosiła łącznie 535.530 zł, w tym:

- działki nr (...) – 474.570 zł;
- działki nr (...) – 6.010 zł;
- działki nr (...) – 7.142 zł;
- działki nr (...) – 2.478 zł;
- działki nr (...) – 24.000 zł;
- działki nr (...) – 21.330 zł.

Nakłady na wykonanie bramy wjazdowej wraz z ogrodzeniem, utwardzenie terenu i ułożenie kostki brukowej, wykonanie oświetlenia terenu zostały poniesione na realizację własnego przedsięwzięcia inwestycyjnego użytkownika wieczystego usytuowanego częściowo na spornych działkach i nie stanowią nakładów poniesionych na budowę infrastruktury technicznej w rozumieniu art. 77 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami ani nakładów koniecznych w rozumieniu art. 77 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Pozostałe nakłady zostały poniesione na infrastrukturę techniczną będącą częścią składową nieruchomości. Nakłady te mają wpływ na wartość rynkową nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego oraz prawa własności budynków i budowli stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności, ale pozostają bez wpływu na wartość rynkową prawa własności gruntu. W sytuacji, gdy nieruchomość była oddana w użytkowanie wieczyste w stanie, który nie wymagał usunięcia żadnych budowli oraz wykonania robót makroniwelacyjnych w celu jej zagospodarowania zgodnie z celem ustanowienia użytkowania wieczystego, przy jej nabyciu na rynku wtórnym przez obecnego użytkownika wieczystego, nawet, gdy taka konieczność zachodzi, lecz nie została spowodowana działaniami właściciela gruntu, poniesione nakłady nie stanowią nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno – użytkowe w rozumieniu art. 77 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Nakłady te powinny być uwzględnione przy racjonalnym działaniu inwestora w cenie nabycia prawa do nieruchomości.

(dowód: pisemna opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości G. K. k. 379-408 wraz z pisemnymi opiniami uzupełniającymi k. 424-427 i 484-486 oraz ustną opinią uzupełniającą k. 455-460)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił po wszechstronnym rozważaniu całego zebranego w niniejszej sprawie materiału dowodowego w postaci dowodów z dokumentów, dowodu z przesłuchania powoda oraz dowodu z opinii biegłych sądowych z zakresu szacowania nieruchomości M. B. (2) i G. K..

W ocenie Sądu dokumenty prywatne i urzędowe znajdujące się w aktach sprawy, które zgodnie z art. 243¹ kpc stanowią dowody bez wydawania odrębnego postanowienia, są wiarygodne, gdyż żadna ze stron nie kwestionowała ich autentyczności ani też nie twierdziła, że treść przedmiotowych dokumentów jest niezgodna z prawdą, a nadto nie posiadają one żadnych cech świadczących o ich przerobieniu, podrobieniu czy innej ingerencji itp. W ramach swobodnej oceny dowodów Sąd doszedł do przekonania, że przedstawione dokumenty odzwierciedlają rzeczywistą treść oświadczenia woli złożonego przez pozwanego w przedmiocie wypowiedzenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, okoliczności związane z nabyciem przez powodów prawa użytkowania wieczystego spornych działek gruntu, a także dokonanych przez powodów nakładów.

Brak było również podstaw do kwestionowania zeznań powoda Z. B.. Zdaniem Sądu zeznania powoda były szczerze, spójne, wewnętrznie niesprzeczne, a także nie budziły żadnych wątpliwości w świetle zasad doświadczenia życiowego oraz zasad logicznego rozumowania. Podkreślić należy, iż zeznania powoda dotyczące dokonania przez niego nakładów znajdują potwierdzenie w innych dowodach, w szczególności w prywatnej opinii sporządzonej przez

rzecznawcę majątkowego. Z kolei, okoliczności związane z nabyciem prawa użytkowania wieczystego korelują z treścią załączonych do akt sprawy aktów notarialnych.

W przedmiotowej sprawie Sąd dopuścił dowód z dwóch opinii biegłych sądowych z zakresu szacowania nieruchomości, jednak ostatecznie za wiarygodny dowód na okoliczność wartości rynkowej spornej nieruchomości w dacie wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej, a także charakteru dokonanych przez powodów nakładów Sąd uznał opinię przedstawioną przez biegłego G. K.. W ocenie Sądu opinia złożona przez biegłego została sporządzona w sposób rzetelny, profesjonalny i z zachowaniem należytych standardów. Biegły logicznie uzasadnił wnioski do jakich doszedł, co pozwoliło Sądowi na prześledzenie toku myślowego biegłego i weryfikację prawidłowości wyceny pod kątem obowiązujących przepisów prawa. Nadto, w opiniach uzupełniających biegły w sposób rzeczowy, logiczny i przekonujący odniósł się do wszystkich zarzutów podniesionych przez stronę powodową, o czym szczegółowo mowa będzie w dalszej części niniejszego uzasadnienia.

Natomiast, ostatecznie Sąd odmówił waloru wiarygodności opinii przedstawionej przez biegłą M. B. (3). Podkreślić bowiem należy, iż opinia biegłej spotkała się z zarzutami ze strony obu stron, a biegła na rozprawie i w opiniach uzupełniających nie potrafiła w sposób przekonujący odnieść się do wszystkich zastrzeżeń zgłoszonych przez strony. Przede wszystkim biegła nie potrafiła odnieść się do zarzutów dotyczących charakteru poczynionych przez użytkownika wieczystego nakładów, a także jednoznacznie wskazać, czy nakłady te podlegają uwzględnieniu przy aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w świetle obowiązujących w dacie wypowiedzenia przepisów prawa. Biegła zasłaniała się brakiem uprawnień budowlanych, co jak wywodziła, uniemożliwia jej dokonanie oceny, czy poczynione nakłady odnośnie budowy urządzeń infrastrukturalnych wiązały się z procesem budowlanym i czy były niezbędne. W tym stanie rzeczy z uwagi na brak wiadomości specjalnych biegłej bezprzedmiotowe były przedstawione przez nią wnioski odnośnie wzrostu wartości rynkowej nieruchomości wskutek dokonanych nakładów.

Podstawę prawną powództwa stanowiły przepisy art. 77 ust. 1 i 3, art. 78 ust. 2 w zw. z art. 80 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2020 r. poz. 65). W myśl art. 78 ust. 2 przytoczonej ustawy użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia, złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, zwanego dalej „kolegium”, wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Wedle art. 80 ust. 2 i 3 w razie wniesienia sprzeciwu orzeczenie traci moc, a kolegium przekazuje właściwemu sądowi akta sprawy wraz ze sprzeciwem. Wniosek, o którym mowa w art. 78 ust. 2, zastępuje pozew. Z kolei zgodnie z treścią art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, 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. Jak stanowi natomiast art. 77 ust. 3 aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu lub na wniosek, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Przechodząc do szczegółowych rozważań wskazać należy, iż główną kwestią sporną pomiędzy stronami była wartość rynkowa przedmiotowych nieruchomości. Prezydent Miasta G. działając w imieniu Gminy M. G. z urzędu dokonał aktualizacji opłat rocznych w oparciu o operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego, zgodnie z którym wartość rynkowa nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) wynosiła 34.000 zł, a łączna wartość rynkowa pozostałych działek będących w użytkowaniu wieczystym powodowej spółki jawnej wynosiła 628.602 zł. Operaty, w oparciu, o które właściciel gruntu, dokonał aktualizacji, zostały w całości zakwestionowane przez powodów, którzy podnosili, iż wartość nieruchomości została znacznie zawyżona, a operaty zostały sporządzone w sposób nieprawidłowy. Wobec powyższego Sąd przeprowadził - na wniosek strony pozwanej - dowód z opinii biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego w celu ustalenia wartości rynkowej spornej nieruchomości dla potrzeb aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, a w konsekwencji ustalenia czy wypowiedzenia dokonane przez pozwanego były uzasadnione.

Swoje ustalenia faktyczne co do wartości nieruchomości będących przedmiotem wypowiedzenia, Sąd poczynił na podstawie dowodu z opinii biegłego sądowego G. K.. Opinia została jednak zakwestionowana przez stronę powodową. Obaj użytkownicy wieczystości zarzucili biegłemu m.in., iż w odniesieniu do działek (...) powinien był zastosować najniższy możliwy wskaźnik oceny cechy „uzbrojenie terenu”. Nadto, podnieśli, że w odniesieniu do działek nr (...) została wydana bezwarunkowo odmowa w zakresie podłączenia działek do sieci, co – zdaniem użytkowników wieczystych – powinno skutkować uznaniem cechy „uzbrojenie terenu” jako „niekorzystne”. Zdaniem powodów w odniesieniu do działki nr (...) cecha „atrakcyjność inwestycyjna” powinna natomiast zostać ustalona jako „niekorzystna” z uwagi na bardzo ograniczone możliwości zabudowy jako działki samodzielnej. Jak wywodzili powodowie działka ta stanowi trójkąt, którego boki łączą się w dość ostrym kącie, co skutkuje tym, że w tej części działki niemożliwe jest zbudowanie żadnego obiektu budowlanego, nadto zabudowa może rozpocząć się dopiero 8 m od strony ul. (...). Ponadto, powodowie podnieśli, iż działka, na której znajduje się słup energetyczny jest bardzo mała i ma niską wartość. W opiniach uzupełniających biegły G. K. dokładnie wyjaśnił, jakimi kryteriami kierował się dobierając wagi cechy „uzbrojenie terenu” dla poszczególnych wycenianych działek. Jak wskazał biegły przyjął on trójstopniową skalę oceny ww. wagi. Stąd, szacując wartość działki nr (...) jako stan cechy „dostępność uzbrojenia technicznego w zasięgu” przyjął wagę „korzystnie”, gdyż w odniesieniu do tej działki istniała pełna infrastruktura techniczna w zasięgu w zakresie wystarczającym na potrzeby wykorzystania nieruchomości zgodnie z celem ustanowienia użytkownika wieczystego (energia, sieć gazowa lub ciepłownicza, wodociągowa, kanalizacja sanitarna i miejska sieć kanalizacji deszczowej). W przypadku działek ewidencyjnych (...) biegły przyjął wagę „średnio korzystnie” z uwagi na częściową infrastrukturę techniczną w zasięgu tj. brak dwóch z wymienionych elementów uzbrojenia technicznego (jest energia, sieć gazowa wodociągowa natomiast brak kanalizacji sanitarnej miejskiej i sieci kanalizacji deszczowej). Z kolei, w odniesieniu do działki (...) jako stan cechy „dostępność uzbrojenia technicznego w zasięgu” przyjął „mniej korzystnie” z uwagi na brak lub istnienie tylko podstawowej infrastruktury technicznej w zasięgu. Biegły wskazał, że działki (...) nie posiadają dostępu do kanalizacji sanitarnej i miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, a działka (...) nie posiada dostępu do żadnej sieci uzbrojenia technicznego. Kryterium uznania dostępu lub braku dostępu do sieci uzbrojenia technicznego była natomiast możliwość przyłączenia do sieci, o czym przesądza stanowisko przedsiębiorstwa świadczącego usługi w tym zakresie. Biegły podtrzymał swoje stanowisko co do wagi cechy „atrakcyjność inwestycyjna” w odniesieniu do działki nr (...). Zdaniem biegłego waga winna zostać ustalona jako „średnio korzystna”. Jak bowiem wyjaśnił w odniesieniu do tej cechy przyjął skalę trójstopniową, przy czym z uwagi na kształt rozłogu i stan najbliższego otoczenia waga „korzystnie” przypadała działce o kształcie regularnym i korzystnym stosunku boków, łatwej do zagospodarowania, na której z uwagi na stan otoczenia nie występują utrudnienia i ograniczenia w realizacji inwestycji w zakresie funkcji podstawowej. Waga „średnio korzystnie” przypadała natomiast działce o kształcie średnio regularnym, na której występują utrudnienia w realizacji inwestycji wynikające z trudniejszego do zagospodarowania kształtu rozłogu lub z uwagi na stan otoczenia i ograniczenia możliwości realizacji funkcji w niepełnej powierzchni nieruchomości. Wreszcie, waga „mniej korzystnie” przypadała działce o kształcie mało regularnym lub regularnym, lecz w przypadku takiej działki rozłóg z uwagi na kształt i parametry lub stan zagospodarowania najbliższego otoczenia znacznie ogranicza lub uniemożliwia realizację funkcji podstawowej. Biegły wyjaśnił, że działka nr (...) ma kształt, który pozwala na jej zabudowę. Nadto, w najbliższym, otoczeniu tej działki nie ma istotnych ograniczeń, które wpływałyby na możliwość zabudowy. W toku sprawy powód podniósł kolejne zarzuty dotyczące wyceny działek nr (...), w tym przede wszystkim co do doboru nieruchomości podobnych. Wątpliwości powodów wzbudziły podstawy wyboru nieruchomości porównawczych oznaczonych w zbiorze nieruchomości porównawczych zawartym w opinii numerami (...) (w stosunku do działki nr (...)), 9 (w stosunku do działki nr (...)), a także pominięcie transakcji nr 4, 5 i 6. Ustosunkowując się do ww. zarzutów biegły G. K. wyjaśnił, iż przyjętymi przez niego kryteriami doboru nieruchomości porównawczych było podobieństwo do nieruchomości wycenianej oraz najmniej odległa data transakcji od dnia wypowiedzenia opłaty rocznej. Jak wskazał biegły starał się wybrać transakcje nieruchomościami zróżnicowanymi w możliwie najmniejszym zakresie, pozwalającym na zniwelowanie różnic przy zastosowaniu współczynników korygujących. Biegły podkreślił, że jedynie transakcja nr 10 wyłamuje się od tej wskazanej powyżej zasady doboru nieruchomości, lecz została wybrana dlatego, że dotyczy nieruchomości bezpośrednio przylegającej do szacowanej działki nr (...). W świetle wyjaśnień biegłego nie sposób uznać, że transakcja nr 2 została przyjęta do zbioru nieruchomości porównawczych w sposób niewłaściwy i

posiada cechy dyskwalifikujące ją jako nieruchomość podobną. Jak bowiem zauważył biegły K. nieruchomość przy ul. (...) – która była przedmiotem transakcji nr 2 – nie posiada korzystniejszych cech lokalizacyjnych niż działka nr (...), gdyż położona jest na zachodnim obrzeżu terenów przemysłowych i posiada gorsze cechy lokalizacyjne (ul. (...)) jest ulicą o zróżnicowanym stanie nawierzchni, rodzaju i stanie zabudowy, przebiega przez znaczny obszar terenów przemysłowych tej części miasta). Biegły wskazał, że nie miała znaczenia duża powierzchnia tej działki (5198 m²), gdyż powierzchnia nieruchomości nie stanowiła oddzielnej cechy rynkowej, uwzględnionej przy wycenie. G. K. wyjaśnił także, że przy szacowaniu wartości działki nr (...) nie wziął pod uwagę działek oznaczonych numerami (...), gdyż dwie pierwsze nie posiadają żadnych możliwości inwestycyjnych, zaś działka nr (...) posiada nieregulowany prawnie dostęp do drogi publicznej. Natomiast, motywem wyboru nieruchomości nr 6 i 9 do bezpośredniego porównania w przy wycenie działki nr (...) było to, że obie te działki, podobnie jak działka (...), mają nieregulowany dostęp do drogi publicznej. Działka nr (...) ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej przy czym jest zlokalizowana w bliskim, prawie bezpośrednim sąsiedztwie działki (...). Wobec wyjaśnień biegłego Sąd nie znalazł podstaw do kwestionowania doboru nieruchomości podobnych. Zgodnie bowiem z przepisem art. 4 pkt 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami jako nieruchomość podobną należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość. Zgodnie ze stanowiskiem judykatury porównywalność w rozumieniu przepisu art. 4 pkt 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie oznacza identyczności powyższych parametrów. Oznacza natomiast wspólność istotnych cech rynkowych, mających zasadniczy wpływ na wartość nieruchomości. Jest to zatem więź polegająca na podobieństwie, a nie na tożsamości. Ustalenie zaś, które z cech nieruchomości mają najistotniejsze znaczenie w konkretnym przypadku zależy od oceny rzeczoznawcy wyposażonego nie tylko w szczególne kompetencje ustawowe, ale także posiadającego profesjonalną wiedzę na temat czynników oddziałujących na wartość nieruchomości (por. wyrok NSA (N) z dnia 28 maja 2013r., I OSK (...), L.). Przez nieruchomości podobne, porównywalne należy rozumieć takie, których stan prawny, fizyczny i funkcjonalny jest najbardziej do siebie zbliżony. W przypadku wystąpienia odmienności, wycena określająca wartość podlega stosownej korekcie opartej na wychwyceniu istotnych różnic, tj. takich, które mogą wpływać na wartość (por. wyrok WSA w Warszawie z dnia 2 grudnia 2010r., (...) SA/Wa (...), L.). W ocenie Sądu – w świetle wyjaśnień biegłego – należało uznać, że przyjęte przez niego do porównania nieruchomości spełniają kryteria, o jakich mowa w powołanych powyżej orzeczeniach. Biegły zdołał również odeprzeć pozostałe zarzuty powodów. Zważyć bowiem należy, iż w odniesieniu do działki nr (...) użytkownicy wieczystości zarzucili, że w przypadku tej działki zachodzi przesłanka do określenia jej wartości jako ujemnej, albowiem koszt nakładów niezbędnych do usunięcia znajdujących się na niej obiektów budowlanych (słup energetyczny i stacja trafo) będzie przewyższał wartość tej działki. Zdaniem biegłego w stosunku do wymienionej działki nie zachodzi jednak przesłanka zastosowania powołanego przez powodów przepisu § 24 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku, albowiem przepis ten znajduje zastosowanie jedynie w przypadku orzeczenia technicznego lub decyzji administracyjnej o likwidacji budynku lub budowli, zaś w przedmiotowym wobec spornej działki takie orzeczenia czy decyzje nie zapadły, a urządzenie może być usunięte tylko z woli właściciela.

Zdaniem Sądu biegły zdołał skutecznie odeprzeć wszystkie zarzuty dotyczące sposobu wyceny nieruchomości i tym samym obronił swoją opinię. Wyjaśnienia biegłego są logiczne, spójne, nie budzą żadnych wątpliwości Sądu w świetle zasad doświadczenia życiowego oraz wiedzy powszechnej. Nadto, Sąd nie dopatrzyl się żadnych nieprawidłowości w sposobie sporządzenia operatu szacunkowego. Zdaniem Sądu opinia została sporządzona zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz przepisami wykonawczymi do tej ustawy tj. rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, które zawierają szczegółowe uregulowania dotyczące sposobu wyceny nieruchomości dla celów aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Zgodnie z art. 152 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich. W myśl § 28 wyżej wskazanego rozporządzenia wykonawczego na potrzeby ustalenia ceny nieruchomości gruntowej niezabudowanej oddawanej w użytkowanie wieczyste oraz aktualizacji opłat z tego tytułu określa się jej wartość jako przedmiotu prawa własności, stosując podejście porównawcze. Przy określaniu wartości, o której mowa w ust. 1, stosuje się, z zastrzeżeniem § 27, ceny transakcyjne sprzedaży nieruchomości niezabudowanych jako przedmiotu prawa własności. Jeżeli nieruchomość

gruntowa oddawana w użytkowanie wieczyste jest zabudowana, po określeniu jej wartości jako przedmiotu prawa własności, z wartości tej wyodrębnia się wartość gruntu, budynków lub ich części oraz innych urządzeń. Przy określaniu wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej dla aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego stosuje się przepisy ust. 1 i 2. Wartości nieruchomości, o których mowa w ust. 1-4, określa się według stanu nieruchomości i cen na dzień oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste albo według stanu nieruchomości i cen na dzień aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, z uwzględnieniem celu, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, z zastrzeżeniem art. 73 ust. 2 ustawy. W niniejszej sprawie biegły zgodnie z powyższymi przepisami zastosował podejście porównawcze, które w myśl art. 153 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej. Nadto, biegły prawidłowo wybrał metodę porównywania parami, która – jak wskazuje § 4 ust. 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego – polega na tym, że porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. W przedmiotowym przypadku biegły G. K. nie dysponował dostateczną liczbą transakcji porównawczych, by wybrać metodę korygowania ceny średniej. Żadnych wątpliwości Sądu nie budzi też sposób wyceny. Zgodnie z powyżej cytowanymi przepisami biegły przeanalizował transakcje sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych będących przedmiotem prawa własności i uwzględnił nieruchomości o przeznaczeniu przemysłowym i przemysłowo - usługowym. Następnie, biegły ustalił cechy rynkowe wpływające na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości w postaci: atrakcyjności inwestycyjnej z uwagi na kształt rozłogu i stan najbliższego otoczenia, lokalizacji w strefie przemysłowo – usługowej, dostępności uzbrojenia technicznego i dostępności komunikacyjnej, ocenił wielkość wpływu wymienionych cech rynkowych na zróżnicowanie cen rynkowych, a także ustalił zakres skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych. Następnie, biegły wykonał charakterystykę nieruchomości wycenianych pod kątem cech rynkowych, utworzył pary porównawcze, w których cechy nieruchomości wycenianej porównywał kolejno z cechami każdej z nieruchomości porównawczych, obliczył wartość jednostkowej nieruchomości wycenianej jako średnią arytmetyczną z wyników porównań, a w końcu ustalił wartość nieruchomości wycenianej. W ocenie Sądu biegły G. K. sporządzając przedmiotową opinię w formie operatu szacunkowego dochował procedury określonej w przywołanych powyżej przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami, w szczególności dokonał prawidłowego doboru nieruchomości podobnych, precyzyjnie opisał cechy nieruchomości i dokonał prawidłowej wyceny nieruchomości, objętych wypowiedzeniami opłaty rocznej. W związku z powyższym Sąd przyjął wartości poszczególnych nieruchomości zgodnie z opinią biegłego.

Kolejną kwestią sporną pomiędzy stronami była kwestia zaliczenia na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną nakładów poniesionych przez użytkowników wieczystych. Zgodnie z treścią art. 77 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym w dacie wypowiedzenia opłaty rocznej 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. Natomiast, stosownie do treści art. 77 ust. 6 powołanej ustawy 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. W świetle przedłożonych przez stronę powodową dowodów nie budziło wątpliwości, że po nabyciu prawa użytkowania wieczystego spornych nieruchomości, co nastąpiło w latach 2000-2002, powodowie dokonali licznych nakładów w postaci: wykonania instalacji i przyłącza kanalizacji sanitarnej wraz ze studniami 75 mb Kd 200 oraz przekopem przez ul. (...); wykonania instalacji deszczowej wraz z przekopem przez ul. (...) w ilości 169 mb oraz ze studniami; wykonania przyłącza energetycznego 90 m; wykonania przyłącza gazowego 31,5 mb; wykonania przyłącza wodnego wraz ze studnią odczytu zużycia wody; wykonania bramy wjazdowej wraz z ogrodzeniem w ilości około 120 mb; utwardzenia terenu i ułożenia kostki brukowej na powierzchni około 200 m²; wykonania oświetlenia terenu od strony ul. (...) (4 lampy). Natomiast spór sprowadzał się do kwalifikacji

poczynionych nakładów i stwierdzenia, czy stanowią one nakłady, o jakich mowa w powołanych powyżej przepisach art. 77 ust. 4 i 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Podkreślić należy, iż podczas aktualizacji opłaty rocznej, to na powódzie, jako stronie wywodzącej z tego skutki prawne (art. 6 kc), spoczywa obowiązek podania kwoty nakładów oraz dowodów na ich poniesienie, jak i ciężar udowodnienia, jakie konkretnie nakłady poniósł i w jakim zakresie były to wydatki na infrastrukturę, czy nakłady konieczne (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 12 kwietnia 2018r., VI ACa 1872/16, L.).

Zanim dokonana zostanie kwalifikacja prawna poszczególnych nakładów poniesionych przez powodów, wyjaśnić należy, iż w orzecznictwie Sądu Najwyższego i sądów powszechnych sformułowano pewną zasadę ogólną zgodnie z którą na podstawie art. 77 ustawy o gospodarce nieruchomościami zaliczeniu podlegają te nakłady na budowę urządzeń infrastruktury technicznej, dokonane przez użytkownika wieczystego, które znajdują się **na nieruchomościach sąsiadujących bezpośrednio z nieruchomością gruntową oddaną w użytkowanie wieczyste**. Natomiast tego typu inwestycje **ulożowane na nieruchomości wieczystego użytkownika nie stanowią nakładów**, o których mówi ten przepis (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2013r., II CSK 223/12, L.; wyrok SN z dnia 12 kwietnia 2013r., IV CSK 613/12, L.; wyrok SN z 26 lutego 2016r., IV CSK 238/15, L.; wyrok SA w Gdańsku z 25 stycznia 2016r, I ACa 328/15, L.). Tylko bowiem w sytuacji, gdy nakłady poniesione zostały na infrastrukturę budowaną na innej nieruchomości, ale dającą możliwość wykorzystania przylącza do nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste regulacja art. 77 ust. 4 i 5 u.g.n. znajduje racjonalne i aksjologiczne uzasadnienie (tak G. Węgrzyn, A. Nikiforów [w:] Problematyka zaliczania na poczet opłaty rocznej wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego. Uwagi na tle artykułu Jakuba Jana Ziętego, Samorząd Terytorialny Nr 10 z 2010 r.). Chodzi bowiem o konieczność zróżnicowania urządzeń, za które użytkownik może oczekiwać wynagrodzenia w oparciu o art. 33 ust. 2 u.g.n. i takich, których własności użytkownik wieczysty nie nabędzie i nie uzyska za nie ekwiwalentu po wygaśnięciu użytkowania wieczystego, a które powodują wzbogacenie właściciela gruntu, więc takich, które znajdują się poza użytowaną nieruchomością. Trudno dopatrzeć się uzasadnienia dla zwrotu użytkownikowi wieczystemu nakładów poprzez które zwiększył zakres przedmiotowy swojej własności (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 3 kwietnia 2020 r., V ACa 685/18, LEX). Wskazana linia orzecznictwa znajduje swoje uzasadnienie w brzmieniu przepisu § 29 Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego z dnia 21 września 2004 r. (Dz.U. Nr 207, poz. 2109) który nakazuje przy aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego brać pod uwagę wartość nieruchomości **niezabudowanej**. W tym kontekście, skoro celem przepisów o rozliczeniu nakładów jest zrjonalizowanie obciążeń użytkowników wieczystych tak, aby uniknąć obciążania ich kosztem zwiększonej opłaty rocznej, obliczonej od wartości nieruchomości podniesionej przez nich samych, racjonalnym wydaje się uwzględnianie wyłącznie tych nakładów, które zwiększają wartość nieruchomości niezabudowanej, a zatem tej, która stanowi podstawę ustalenia wysokości opłaty rocznej.

Odnosząc się do poszczególnych nakładów należy stwierdzić, że bez wątplenia rozliczeniu przy aktualizacji opłaty rocznej nie podlegają nakłady związane z wykonaniem przylącza energetycznego, wodnego, gazowego czy przylącza kanalizacji sanitarnej oraz oświetlenia terenu. Jak wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 26 lutego 2016r. (IV CSK 238/15, LEX nr 2023785) „ustawodawca regulując kwestie zaliczenia na poczet opłaty rocznej nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego, nie wyjaśnił znaczenia pojęcia urządzeń infrastruktury technicznej. Dlatego użyte w tym przepisie pojęcie budowy urządzeń infrastruktury technicznej należy interpretować zgodnie z definicją zawartą w art. 143 ust. 2 ugn, który zalicza do nich budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych”. Zgodnie ze stanowiskiem judykatury inwestycje w uzbrojenie własnej nieruchomości nie mieszczą się w pojęciu nakładów na budowę infrastruktury, ani nie stanowią nakładów koniecznych w rozumieniu art. 77 ust. 6 ugn. Drogi wewnętrzne, sieci kanalizacyjne, przylącza itp. ulokowane na nieruchomości wieczystego użytkownika nie stanowią nakładów, o których mowa w art. 77 ust. 4 u.g.n. (por. wyrok SN z dnia 31 stycznia 2013r., II CSK 223/12, L.). Drogi wewnętrzne, sieci kanalizacyjne, przylącza itp. ulokowane na nieruchomości wieczystego użytkownika nie stanowią nakładów wskazanych w art. 77 ust. 4 u.g.n. Nakłady w postaci wewnętrznej infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, parkingów, placów manewrowych oraz ich odwodnienia,

oświetlenia terenu, chodników i opasek przy budynkach, czy podziemnych zbiorników (ppož. i retencyjnych) nie mają również charakteru nakładów koniecznych w rozumieniu art. 77 ust. 6 u.g.n. Nakłady konieczne, o jakich mowa w tym przepisie, to nakłady na grunt potrzebne do normalnego korzystania z niego zgodnie z przeznaczeniem. Od tego rodzaju nakładów należy odróżnić nakłady użyteczne, dokonywane w celu ulepszenia rzeczy, których poniesienie nie jest konieczne do korzystania z nieruchomości gruntowej (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 19 lutego 2019r., V ACa 856/17, L.).

Ponadto, stosownie do powyższych rozważań, uwzględnieniu nie podlegają nakłady na budowę bramy wjazdowej oraz ogrodzenia, albowiem nakłady te są zlokalizowane na nieruchomości wycenianej.

Co prawda część poczynionych przez stronę powodową nakładów zlokalizowana jest na nieruchomościach sąsiednich tj. została wykonana na ul. (...), jednak w oparciu o zaferowany materiał dowodowy nie sposób ustalić kosztu tych nakładów. Nie da się bowiem rozgraniczyć kosztu nakładów wykonanych na nieruchomości powodów oraz kosztu nakładów poczynionych na nieruchomościach sąsiednich. Wskazana przez biegłą M. B. (3) wartość nakładów jest wartością sumaryczną. Stosownie zaś do art. 6 kc to na powodzie spoczywa ciężar wykazania poniesionych nakładów podlegających rozliczeniu przy aktualizacji opłaty rocznej. W ocenie Sądu w rozpatrywanym przypadku powód temu ciężarowi nie sprostał. Zwrócić przy tym należy uwagę, że powód nie złożył nawet rachunków dokumentujących wysokość poczynionych wydatków związanych z realizacją poszczególnych inwestycji, co byłoby pomocne w ustaleniu wartości wymienionych nakładów.

Sąd miał również na uwadze stanowisko biegłego G. K., który stwierdził, że nakłady poniesione na infrastrukturę techniczną będącą częścią składową nieruchomości mają wpływ na wartość rynkową nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego oraz prawa własności budynków i budowli stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności, ale pozostają bez wpływu na wartość rynkową prawa własności gruntu. Jak natomiast wskazuje się w orzecznictwie przesłankami zaliczenia wartości dokonanych przez użytkownika wieczystego nakładów, ale jedynie nakładów koniecznych, są wyłącznie dwie kumulatywne przesłanki przesądzające o zastosowaniu art. 77 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 1774): a) wpływ nakładów - ale tylko o takiej kwalifikacji prawnej - na cechy techniczno-użytkowe gruntu i b) **wzrost wartości nieruchomości gruntowej** w następstwie ich poniesienia przez użytkownika wieczystego (por. wyrok SN z dnia 15 lutego 2018r., IV CSK 237/17, L.). Z opinii wynika, że wskutek powyższych nakładów nie doszło do wzrostu wartości nieruchomości. Zwrócić należy uwagę, że biegła M. B. (3) co prawda wskazała wartość nakładów oraz wskazała, że wartość nieruchomości uległa wzrostowi, jednak nie potrafiła określić charakteru poszczególnych nakładów, tym samym jej opinia nie była przydatna dla rozstrzygnięcia niniejszego sporu. Zresztą – jak wskazano powyżej, przy ocenie dowodów – biegła sama przyznała, że nie posiada kompetencji w zakresie budownictwa.

Ostatecznie, Sąd nie podzielił stanowiska strony powodowej co do zasadności uwzględnienia nakładów związanych z utwardzeniem, terenu i ułożeniem kostki brukowej. W swojej opinii biegły G. K. wskazał, że nakłady powodów na utwardzenie terenu i ułożenie kostki brukowej zostały poniesione na realizację własnego przedsięwzięcia inwestycyjnego usytuowanego częściowo na spornych działkach i w związku z tym nie stanowią nakładów poniesionych na budowę infrastruktury technicznej w rozumieniu art. 77 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami ani nakładów koniecznych w rozumieniu art. 77 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Nadto, dodał, że w sytuacji, gdy nieruchomość była oddana w użytkowanie wieczyste w stanie, który nie wymagał usunięcia żadnych budowli oraz wykonania robót makroniwelacyjnych w celu jej zagospodarowania zgodnie z celem ustanowienia użytkowania wieczystego, przy jej nabyciu na rynku wtórnym przez obecnego użytkownika wieczystego, nawet, gdy taka konieczność zachodzi, lecz nie została spowodowana działaniami właściciela gruntu, poniesione nakłady nie stanowią nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno – użytkowe w rozumieniu art. 77 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Nakłady te powinny być uwzględnione przy racjonalnym działaniu inwestora w cenie nabycia prawa do nieruchomości.

Niezależnie jednak od wyjaśnień biegłego należy wskazać, że powyższe nakłady związane z usunięciem słupów fundamentowych budynku, zasypaniu dołu i utwardzeniu nawierzchni zostały wykonane w celu budowy w tym

miejscu nowych hal, w których powodowie prowadzą działalność gospodarczą. Stosownie do rozważań poczynionych powyżej w toku aktualizacji opłaty rocznej możliwe jest wyłącznie uwzględnianie nakładów, które zwiększają wartość nieruchomości niezabudowanej, a zatem tej, która stanowi podstawę ustalenia wysokości opłaty. Natomiast, powyższe nakłady zostały poczynione w celu wzniesienia budynku produkcyjnego czy usługowego.

W tym stanie rzeczy Sąd nie znalazł podstaw do uwzględnienia któregokolwiek ze zgłoszonych przez powoda nakładów.

Jeśli chodzi o wartość przedmiotowych nieruchomości dla potrzeb ustalenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste na dzień wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej, to jak wskazano powyżej, w tym zakresie Sąd oparł się na dowodzie z opinii biegłego sądowego G. K.. Z opinii tej wynika, że na dzień wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej wartość poszczególnych działek objętych wypowiedzeniami opłaty rocznej kształtowała się w sposób następujący: działka nr (...) – 474.570 zł; działka nr (...) – 6.010 zł; działka nr (...) – 7.142 zł; działka nr (...) – 2.478 zł; działka nr (...) – 24.000 zł; działka nr (...) – 21.330 zł. Opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowych działek gruntu wynosić powinna 3 % wartości gruntu, co było nie kwestionowane przez strony. Zatem przyjmując wskazaną w opinii wartość rynkową nieruchomości na dzień złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu wysokości opłaty, Sąd ustalił wysokość opłaty rocznej na kwotę **639,90 zł** w odniesieniu do działki nr (...) (poprzednio 509/84), będącej w użytkowaniu wieczystym powoda Z. B. (21.330 zł x 3 %), a także w kwocie **15.426 zł** w odniesieniu do pozostałych działek znajdujących się w użytkowaniu wieczystym (...) – Z. (...) spółki jawnej w G. (514.200 zł x 3 %). W przypadku działki nr (...) wartość ustalonej przez Sąd opłaty rocznej nie przekracza ponad dwukrotnie dotychczasowej opłaty rocznej, która wynosiła dotąd 362,52 zł, stąd od 2014r. obowiązuje jedna stawka opłaty rocznej. Natomiast, w odniesieniu do działek znajdujących się w użytkowaniu wieczystym powodowej spółki jawnej Sąd miał na względzie, że wysokość opłaty rocznej przewyższa ponad dwukrotnie uprzednią opłatę i w związku z tym zastosowanie znajdzie art. 77 ust. 2a ww. ustawy w myśl którego 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. Wysokość pełnej opłaty rocznej za ww. grunt stanowi iloczyn stawki procentowej (3 %) i wskazanej przez biegłego wartości nieruchomości (514.200 zł) i wynosi 15.426 zł. Opłatę roczną za rok 2014 Sąd ustalił opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego w kwocie odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej tj. kwocie 15.121,08 zł (2 x 7.560,54 zł). Za rok 2015 Sąd ustalił opłatę w wysokości 15.273,54 zł jako stanowiącą sumę połowy nadwyżki z uprzedniego roku tj. kwoty 152,46 zł (15.426 zł – 15.121,08 zł = 304,92 zł / 2) oraz dwukrotności opłaty dotychczasowej tj. kwoty 15.121,08 zł. Od 2016r. opłata obowiązuje w pełnej wysokości tj. w kwocie 15.426 zł. W związku z powyższym, na podstawie przepisów art. 77 ust. 1, 2a i 3, art. 78 ust. 2 w zw. z art. 80 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, Sąd orzekł jak w punktach I. i II. sentencji wyroku.

Podstawę rozstrzygnięcia o kosztach procesu we wszystkich sprawach połączonych do wspólnego rozpoznania stanowił art. 100 kpc. W sporze pomiędzy powodem Z. B. a Gminą M. G. różnica pomiędzy opłatą dotychczasową (362,52 zł) a opłatą zaproponowaną przez właściciela gruntu (1.020 zł) wynosiła 657,48 zł i kwota ta wyznaczała wartość przedmiotu sporu. Ostatecznie żądanie okazało się zasadne co do kwoty 639,90 zł, a zatem różnica pomiędzy nową opłatą a opłatą dotychczasową wynosi 277,38 zł. Stąd należało uznać, że pozwana wygrała spór w 58 %, zaś powód w 42 %. Natomiast, w drugiej sprawie, pomiędzy B. sp.j a Gminą wartość przedmiotu sporu wynosiła 11.297,52 zł (18.858,06 zł – 7.560,54 zł). Zważywszy jednak, że Sąd ustalił wysokość opłaty na poziomie 15.426 zł to różnica pomiędzy opłatą nową a dotychczasową wynosi 7.865,46 zł. Dlatego też powód wygrał w 30 %, zaś pozwana w 70 %. Strony winny ponieść koszty w stosunku, w jakim przegrały spór. Szczegółowe rozliczenie kosztów procesu – na mocy art. 108 § 1 kpc – Sąd powierzył referendarzowi sądowemu po uprawomocnieniu się niniejszego wyroku.