

Sygn. akt I ACa 162/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 maja 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Roman Sugier
Sędziowie :	SA Anna Bohdziewicz (spr.) SO del. Tomasz Tatarczyk
Protokolant :	Małgorzata Korszun

po rozpoznaniu w dniu 20 maja 2014 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W.

przeciwko Skarbowi Państwa-Prezydentowi Miasta (...)

o ustalenie

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Częstochowie

z dnia 13 listopada 2013 r., sygn. akt I C 340/12,

uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Częstochowie, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I ACa 162/14

UZASADNIENIE

Powód (...) sp. z o.o. w dniu 30 marca 2012 r. wniósł sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w C. z dnia 15 października 2011 r. (SKO.081/II/8/57/2011) w przedmiocie ustalenia nowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego dla nieruchomości szczegółowo w nim opisanej o łącznej powierzchni 79.756 m⁽²⁾. W sprzeciwie powód wniósł o ustalenie, że zaproponowana pismem Prezydenta Miasta (...) z dnia 27 października 2011 r. (MN-IV.6843.8.60.2011) nowa opłata roczna w wysokości 512.130,00 zł z tytułu użytkowania wieczystego jest nieuzasadniona, ewentualnie uzasadniona w niższej wysokości. Ponadto wniósł o zaliczenie na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną wartości poniesionych nakładów na budowę poszczególnych urządzeń

infrastruktury technicznej oraz nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno – użytkowe gruntu oraz o zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych.

Pozwany Skarb Państwa, reprezentowany przez Prezydenta Miasta (...), wniósł o oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów procesu. W uzasadnieniu swojego stanowiska wskazał, że nie są zasadne zarzuty powoda odnośnie treści sporządzonego przez rzeczoznawcę operatu szacunkowego, który był uprawniony do dokonaniu wyboru metody wyceny. Odnośnie zaliczenia nakładów poczynionych przez powoda na nieruchomości pozwany wskazał, że wniosek o zliczenie nakładów powinien być złożony przy sporządzaniu operatu szacunkowego dotyczącego wyceny nieruchomości w toku postępowania w przedmiocie aktualizacji opłaty. Ponadto nakłady poniesione przez wieczystego użytkownika po oddaniu mu gruntu w użytkowanie wieczyste, a przed pierwszą aktualizacją opłaty za użytkowanie wieczyste nie mogą być zaliczone na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a zaktualizowaną. Wskazał ponadto, że nakłady o jakich wspominał powód nie spełniają definicji z art. 143 ust. 2 u.g.n., a tym samym nie mogą zostać zaliczone przy aktualizowaniu opłaty za użytkowanie wieczyste, ponieważ dotyczyły one jedynie funkcjonowania galerii handlowej będącej własnością użytkownika wieczystego. W ocenie pozwanego koniecznym jest też wykazanie, że ewentualne nakłady na budowę urządzeń infrastruktury technicznej zostały dokonane w granicach działek ewidencyjnych tworzących nieruchomości oddaną w użytkowanie wieczyste. Pozwany podniósł także, że w razie obniżenia opłaty rocznej o wartość poniesionych nakładów na nieruchomości może dojść do podwójnego zwrotu wartości nakładów poczynionych przez użytkownika wieczystego. Skarb Państwa, jest bowiem zobowiązany wypłacić wynagrodzenie użytkownikowi wieczystemu, w razie wygaśnięcia umowy o użytkowanie wieczyste, które powinno być równe wartości budynków i urządzeń na nieruchomości.

Powód w piśmie z dnia 14 grudnia 2012 r. podtrzymał swoje stanowisko w sprawie. W jego ocenie wniosek o zaliczenie nakładów może zostać złożony w każdym czasie. Nie jest również zasadne stanowisko pozwanego odnośnie możliwości zaliczenia jedynie nakładów dokonanych po ostatniej aktualizacji, albowiem wyłączałoby to w sposób trwały uprawnienia użytkownika wieczystego przyznane mu w ustawie. Z treści obowiązujących przepisów nie wynika także, aby nakłady na nieruchomości podlegające zaliczeniu, nie mogły wiązać się z działalnością inwestycyjną prowadzoną przez użytkownika wieczystego. Jeżeli bowiem wybudowane przez użytkownika wieczystego urządzenia infrastruktury technicznej mają wpływ na wartość dokonanej wyceny, a tym samym pośrednio na wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, to podmiot ten powinien mieć prawo do naliczenia nakładów poniesionych na ich budowę. Możliwym jest też rozliczenie nakładów poniesionych na budowę urządzeń infrastruktury technicznej zlokalizowanych na innych działkach niż działki objęte aktualizacją opłaty rocznej.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 13 listopada 2013 r. Sąd Okręgowy w Częstochowie oddalił powództwo i rozstrzygnął o kosztach procesu oraz sądowych, a na uzasadnienie tego orzeczenia podał poniższe motywy:

Poza sporem pozostaje, że powód jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości stanowiącej działki gruntu o numerach ewidencyjnych: (...) o łącznej powierzchni 79.756m⁽²⁾, położonej w C. przy Al. (...), ul. (...), obręb (...). Pismem z dnia 27 października 2011 r., nr (...), Prezydent Miasta (...) wypowiedział ze skutkiem na dzień 31.12.2011 r. dotychczasową opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości w wysokości 285.050,69 złotych. Nowa opłata roczna, mająca obowiązywać od 1 stycznia 2012 r., miała wynosić 512.130,00 złotych. Podstawą wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej był operat szacunkowy sporządzony na dzień 26 sierpnia 2011 r., w którym wartość rynkowa nieruchomości została ustalona na kwotę 17.071,00 złotych.

Powód pismem z dnia 12 grudnia 2011 r. złożył wniosek do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w C. o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego dokonana na mocy wypowiedzenia z dnia 27 października 2011 r. jest nieuzasadniona, ewentualnie uzasadniona w mniejszej wysokości. Po rozpoznaniu sprawy Samorządowe Kolegium Odwoławcze w C., orzeczeniem z dnia 15 marca 2012 r., wydanym w sprawie nr (...) ustaliło opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości na kwotę 424.378,53 złotych. Nowa opłata miała obowiązywać od dnia 1 stycznia 2012 r.. W dniu 30 marca 2012 r. powód wniósł sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w C., który zgodnie z art. 80 ust. 2 u. g. n. zastępuje pozew.

Przedstawiony stan faktyczny nie był między stronami sporny. W oparciu o opinię biegłej z zakresu szacowania nieruchomości, Sąd pierwszej instancji ustalił, że wartość rynkowa nieruchomości wynosi 21.789.339,00 złotych.

Przechodząc do rozważań prawnych Sąd Okręgowy na wstępie wyjaśnił, że obligatoryjny tryb postępowania obowiązujący w wypadku aktualizacji opłaty rocznej, jaką powinien płacić użytkownik wieczysty, określają przepisy art. 78-81 u.g.n.. Po wypowiedzeniu dotychczasowej wysokości opłaty i przedstawieniu nowej oferty (art. 78 ust. 1 u.g.n.) niezadowolony z niej użytkownik wieczysty ma prawo poddać sprawę ukształtowania należytej wysokości opłaty pod rozstrzygnięcie samorządowego kolegium odwoławczego (art. 78 ust. 2 u.g.n.). Sprawa na tym etapie toczy się w formie postępowania administracyjnego (art. 79 u.g.n.). W przypadku gdy użytkownik wieczysty nie zgadza się z orzeczeniem samorządowego kolegium odwoławczego ma prawo wniesienia sprzeciwu, który równoznaczny jest z żądaniem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego (art. 80 ust. 1 u.g.n.), otwierającą się po wyczerpaniu postępowania administracyjnego. Wniosek złożony do kolegium zastępuje wówczas pozew (art. 80 ust. 2 u.g.n.). Ponadto użytkownik wieczysty przy aktualizacji opłaty rocznej może się domagać zaliczenia wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej po dniu dokonania ostatniej aktualizacji na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną lub też nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu, poniesionych przez użytkownika wieczystego, o ile w ich następstwie wzrosła wartość nieruchomości gruntowej (art. 77 ust. 4 i 6 u.g.n.).

W rozpoznawanej sprawie powodowa spółka, jako użytkownik wieczysty, wykorzystwała przysługującą jej drogę do zakwestionowania nowej wysokości opłaty rocznej. Ponadto, w przypadku uznania za zasadne zaktualizowanie opłaty rocznej, powodowa spółka wniosła o zaliczenie wartości nakładów na poczet różnicy pomiędzy dotychczasową opłatą a opłatą zaktualizowaną. Wskazano, że podstawą dokonania aktualizacji opłaty rocznej był operat szacunkowy sporządzony, na dzień 26 sierpnia 2011 r., przez rzeczoznawcę majątkowego, w którym wartość rynkowa nieruchomości została określona na kwotę 17.071.000,00 złotych. Powód nie zgodził się z ustaleniami dokonanymi w przedmiotowym operacie szacunkowym, podważając poprawność jego sporządzenia, w szczególności zarzucając brak wystarczających danych porównawczych koniecznych do sporządzenia operatu szacunkowego, co miało skutkować zawyżeniem wartości nieruchomości. Z tego też względu w sprawie został dopuszczony dowód z opinii biegłej z zakresu szacowania nieruchomości na okoliczność ustalenia wartości rynkowej nieruchomości, będącej przedmiotem użytkowania wieczystego. Biegła ustaliła, że wartość rynkowa nieruchomości wynosi 21.789.339,00 złotych. Sąd Okręgowy nie ma zastrzeżeń co do treści opinii i jej wniosków. W jego ocenie zarzuty powodowej spółki wobec treści opinii biegłej nie zasługiwały na uwzględnienie. Podniesiono, że wartość nieruchomości została ustalona na dzień dokonania aktualizacji opłaty, a biegła w swojej opinii wyjaśniła dlaczego wartość nieruchomości określiła w podejściu porównawczym metodą porównywania parami. Sporządzając opinię biegła, z uwagi na nietypowy przedmiot wyceny, posługiwała się badaniami nie tylko rynku lokalnego, ale również brała pod uwagę rynek regionalny, uwzględniając transakcje mające miejsce na terenie całego Województwa (...). W zakresie jej zainteresowania pozostawały nieruchomości o dużej powierzchni z dominującą funkcją budownictwa komercyjnego, a także których usytuowanie szczególnie odpowiada usytuowaniu nieruchomości będącej przedmiotem wyceny. Sąd pierwszej instancji uznał, że biegła w sposób prawidłowy uwzględniła występowanie na nieruchomości terenów zielonych, ponadto nie było podstaw do zastosowania bonifikaty wskazanej w § 45 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r., nr 207, poz. 2109, z późn. zm.), albowiem przepis ten odnosi się do innych rodzajowo terenów zielonych, niż te, które znajdują się na terenie nieruchomości. Brak było też podstaw ani do odrębnego szacowania działek przeznaczonych pod zieleń urządzoną, albowiem nieruchomość będąca przedmiotem wyceny powinna być traktowana jako funkcjonalna całość, a nie jako poszczególne jej działki, ani do uwzględnienia przy wycenie nieruchomości obciążającej ją służebności gruntowej, jako obecnie niewykonywanej.

W związku z powyższym Sąd Okręgowy uznał, że dokonanie aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste było zasadne z uwagi na wzrost wartości rynkowej nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, przy czym skala podwyżki opłaty rocznej odpowiadała skali zwiększenia wartości rynkowej nieruchomości.

Sąd pierwszej instancji stanął na stanowisku, że nie zasługuje również na uwzględnienie żądanie powodowej spółki o zaliczenie na poczet różnicy między dotychczasową opłatą a opłatą zaktualizowaną nakładów przez nią poniesionych na budowę urządzeń infrastruktury technicznej oraz nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno - użytkowe nieruchomości. Wyjaśniono, iż podstawą żądania zaliczenia nakładów poniesionych na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej jest art. 77 ust. 4 u.g.n.. Przepis ten umożliwia zrjonalizowanie obciążeń właścicieli, zarządców i użytkowników wieczystych nieruchomości tak, by nie ponosili oni negatywnych skutków udziału finansowego w inwestycjach w publiczną infrastrukturę, poprzez zdublowanie kosztów raz poniesionych w formie nakładu na powstanie tej infrastruktury, a drugi raz w postaci konieczności uiszczenia zwiększonych obciążeń finansowych wynikających ze wzrostu wartości nieruchomości gruntowej na skutek lepszego uzbrojenia technicznego terenu, na którym nieruchomość się znajduje. Dlatego wartość nakładów na infrastrukturę techniczną polega zaliczeniu na poczet wzrostu opłat za użytkowanie wieczyste.

Użyte w tym przepisie 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 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 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 (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2013 r., sygn. akt II CSK 223/12, Lex nr 1314383).

Z powyższego Sąd Okręgowy wysnuł wniosek, że inwestycje w uzbrojenie własnej nieruchomości nie mieszczą się w pojęciu nakładów na budowę infrastruktury. Drogi wewnętrzne i dojazdowe, sieci kanalizacyjne, przyłącza itp. ulokowane na nieruchomości wieczystego użytkownika nie mogą więc stanowić nakładów wskazanych w art. 77 ust. 4 u.g.n. Nakłady związane z podniesieniem wartości gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste należy odróżniać od tych, które zmierzają do zapewnienia czy też ulepszenia dostępu do nieruchomości posadowionych na tym gruncie, stanowiących własność użytkownika wieczystego. W związku z tym Sąd pierwszej instancji uznał, że przedstawiane przez powodową spółkę nakłady na wykonanie przyłączy do sieci uzbrojenia terenu nie można traktować jako nakładów, o których mowa w art. 77 ust. 4 u.g.n. Tak samo należy traktować budowę parkingów, placów, dróg wewnętrznych i dojazdowych. Wszystkie te wskazane elementy służą bowiem do prawidłowego funkcjonowania centrum handlowego, nie mają więc charakteru publicznego. Zaznaczono, że część nakładów, o których wspominała powodowa spółka zostały poniesione na budowę infrastruktury technicznej znajdującej się na nieruchomościach nie będących przedmiotem użytkowania wieczystego. Wprawdzie taka okoliczność nie stanowi automatycznie przeszkody do uznania tych nakładów jako nakładów, o których mowa w art. 77 ust. 4 u.g.n., o czym przesądził Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 12 kwietnia 2013 r., sygn. akt IV CSK 613/12 (Lex nr 1324325), niemniej jednak zgodnie z poglądem Sądu Najwyższego, wyrażonym w uzasadnieniu tego wyroku, dla zaliczenia tych nakładów koniecznym jest spełnienie dodatkowej przesłanki, a mianowicie, że urządzenia te zostały zlokalizowane na nieruchomościach sąsiadujących bezpośrednio z nieruchomością użytkowaną wieczysto i należących zarazem do tego samego właściciela. Tymczasem powodowa spółka nie wykazała tej okoliczności.

Powodowa spółka nie przedstawiła też dowodów wskazujących, że poniosła nakłady wpływające na cechy techniczno – użytkowe nieruchomości gruntowej, o których mowa w art. 77 ust. 6 u.g.n., oraz aby takie nakłady były konieczne i doprowadziły do wzrostu nieruchomości gruntowej. Pojęcie nakładów koniecznych na grunt użyte w art. 77 ust. 6 u.g.n. należy interpretować jako kwoty poniesione na grunt potrzebne do normalnego korzystania z nieruchomości zgodnie z jego przeznaczeniem. Takimi działaniami są przykładowo zagęszczanie gruntu, jego makroniwelacje, czy też usuwanie dzikich wysypisk śmieci. Tymczasem żadne z przedstawionych działań podjętych przez powodową spółkę na terenie nieruchomości nie miało takiego charakteru. Z uwagi na fakt, że nakłady poniesione przez powodową spółkę nie mogą zostać zaliczone na poczet różnicy między dotychczasową opłatą roczną a opłatą zaktualizowaną na podstawie art. 77 ust. 4 u.g.n., ani też na podstawie art. 77 ust. 6 u.g.n., nie było podstaw do uwzględnienia wniosku powoda o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego dla ustalenia wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz napraw koniecznych wpływających na cechy techniczno – użytkowe budynku. Okoliczność będąca przedmiotem tego dowodu nie miała bowiem znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 227 k.p.c.).

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy oddalił powództwo.

Powyższy wyrok został w całości zaskarżony przez powodową spółkę, która sformułowała następujące zarzuty:

1) naruszenia przepisów prawa materialnego, a to art. 77 ust. 4 i 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami przez nieuzasadnioną odmowę wzięcia pod uwagę przy ustalaniu wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego poniesionych przez użytkownika wieczystego nakładów na infrastrukturę techniczną oraz nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu, poniesionych przez użytkownika wieczystego;

2) naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy, a to:

- art. 233 § 1 k.p.c. przez nieprawidłową ocenę zebranego materiału dowodowego polegającą na błędnym przyjęciu, że sporządzona na zlecenie sądu opinia biegłego została wykonana w sposób prawidłowy, co w konsekwencji spowodowało zawyżenie ustalonej w postępowaniu sądowym wartości nieruchomości, której dotyczy aktualizacja, a tym samym spowodowało oddalenie powództwa w całości
- art. 233 § 1 k.p.c. przez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów zebranych w sprawie, w szczególności przedłożonych przez powoda dokumentów, co przejawiało się zupełnym pominięciem tych dowodów przy dokonywaniu oceny faktu poniesienia przez powoda nakładów podlegających zaliczeniu w trybie art. 77 ust. 4 i 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a w konsekwencji błędnym przyjęciu, że przedmiotowa okoliczność nie została przez powoda udowodniona
- art. 217 § 1 i 2 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. przez niedopuszczenie zgłoszonego prawidłowo dowodu z opinii biegłego na okoliczność określenia wartości nakładów podlegających zaliczeniu w trybie art. 77 ust. 4 i 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W związku z podniesionymi zarzutami apelujący wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji oraz zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Rozpoznawana sprawa jest wynikiem wniesienia przez użytkownika wieczystego sprzeciwu od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego wydanego w sprawie aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste. Na skutek wniesionego sprzeciwu orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego w całości utraciło moc (zgodnie z art. 80 ust. 3 u.g.n.), a w tej sytuacji wniosek użytkownika wieczystego złożony do Samorządowego kolegium Odwoławczego zastępuje pozew (art. 80 ust. 2 u.g.n.). Sąd, rozpoznając sprawę po jej przekazaniu przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze, obowiązany jest samodzielnie ustalić wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, a orzeczenie sądu ustalające wysokość opłaty rocznej, należy po dokonaniu

wypowiedzenia, zastępuje oświadczenie woli i ma charakter konstytutywny. Na skutek jego wydania dochodzi do ukształtowania sytuacji podmiotów konkretnego stosunku prawnego, powstałego na skutek zawarcia umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste (por. uchwała SN z dnia 30 marca 2011 r., III CZP 3/11, OSNC 2011, Nr 12, poz. 138). Rzeczą Sądu jest zatem określenie zaktualizowanej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu po przeprowadzeniu postępowania dowodowego i rozpatrzeniu wniosków stron, wpływających na zasadność zaproponowanej przez Skarb Państwa nowej opłaty rocznej, w tym wniosku użytkownika wieczystego o zaliczenie na poczet różnicy między opłatą dotychczasową, a opłatą zaktualizowaną, wartości nakładów poniesionych przez niego na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej po dniu dokonania ostatniej aktualizacji (art. 77 ustęp 4 u.g.n.). Podstawą aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste jest ustalenie, że nastąpił wzrost wartości gruntów, co wymaga wiadomości specjalnych, a zatem implikuje konieczność wydania opinii przez biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości. Oczywistym jest, że Sąd będzie obowiązany do oceny opinii biegłego, jak każdego innego dowodu przeprowadzonego w toku postępowania.

Przenosząc powyższe rozważania natury ogólnej na grunt rozpoznawanej sprawy należy wskazać, że Sąd pierwszej instancji przeprowadził dowód z opinii biegłego celem ustalenia wartości nieruchomości oddanej powodowej spółce w użytkowanie wieczyste. Słuszne są jednak zastrzeżenia apelującego podnoszone do wydanej opinii, które nie zostały uwzględnione przez Sąd. Przede wszystkim wydaje się, że Sąd pierwszej instancji powinien bardziej wnikliwie dążyć do wyjaśnienia wątpliwości pojawiających się w związku z prawidłowością wyceny nieruchomości i przyjętymi przez biegłą kryteriami. Nie powinno ująć uwagi Sądu pierwszej instancji, iż wartość nieruchomości ustalona w toku postępowania sądowego w sposób bardzo znaczący odbiegała od wartości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego w toku postępowania administracyjnego (była o połowę wyższa). Ponadto biegła w kategorięczny sposób wypowiedziała się o braku możliwości ustalenia niższej wartości terenów zielonych, wchodzących w skład nieruchomości będących w użytkowaniu wieczystym powoda, gdy rzeczoznawca majątkowy w postępowaniu administracyjnym uznał za zasadne zróżnicowanie w takiej sytuacji stawek, co w niebagatelny sposób przełożyło się na określenie wartości nieruchomości, co z kolei w oczywisty sposób rzutowało na wysokość zaktualizowanej opłaty. Bezsprzecznie dokonanie wyceny przedmiotowej nieruchomości nastrocza trudności, będące wynikiem faktu, iż mamy do czynienia z nieruchomością o znacznej powierzchni i zróżnicowanym przeznaczeniu poszczególnych działek składających się na nieruchomość, tworzących pewną funkcjonalną całość. Tego rodzaju nieruchomości zapewne nieczęsto są przedmiotem obrotu, co utrudnia ustalenie transakcji porównawczych. Tym niemniej pojawiające się trudności nie mogą uzasadniać tak znaczącej różnicy w określaniu wartości nieruchomości, skoro wyceny są dokonywane przy uwzględnieniu tego samego stanu nieruchomości oraz tego samego okresu. Zatem za uzasadnione należało uznać zawarte w apelacji zarzuty naruszenia przepisów postępowania, co miało wpływ na wynik sprawy. Kluczowym dowodem w sprawie była opinia biegłego, jako stanowiąca punkt wyjścia do oceny, czy były podstawy do aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste w związku ze wzrostem wartości nieruchomości oddanej powodowej spółce w użytkowanie wieczyste. Trafność oceny dowodu z opinii biegłego dokonana przez Sąd pierwszej instancji budzi wątpliwości w świetle art. 233 § k.p.c. z wyżej przytoczonych względów. Nie można także tracić z pola widzenia okoliczności, iż na skutek wniesionego odwołania użytkownik wieczysty uzyskał zmniejszenie wymiaru zaktualizowanej opłaty, jednakże wniesienie sprzeciwu spowodowało utratę mocy tego orzeczenia, które było dla użytkownika wieczystego korzystne w stosunku do stawki wskazanej w wypowiedzeniu i, co wymaga podkreślenia, nie zostało zakwestionowane przez właściwy organ. Jak już zaznaczono najistotniejszym dowodem w sprawie jest dowód z opinii biegłego, który w istocie wyczerpuje postępowanie dowodowe. W konsekwencji ponowienie tego dowodu oznacza przeprowadzenie postępowania dowodowego w całości, co dawało podstawę do uwzględnienia wniosku apelacji i uchylenia zaskarżonego wyroku oraz przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji w oparciu o art. 386 § 4 k.p.c..

Jak już wskazywano, powództwo rozpoznawane przez sąd na podstawie art. 80 u.g.n. ma charakter powództwa o ukształtowanie prawa; a zatem sąd nie ogranicza się do oceny skuteczności czy bezskuteczności wypowiedzenia stawki opłaty, ale tę stawkę ustala w sposób wiążący dla stron stosunku umownego. W ramach tej samej procedury aktualizacyjnej następuje zaliczenie nakładów, określonych w art. 77 ust. 4 i 6 u.g.n. Również w tym zakresie wniosek użytkownika podlega weryfikacji przez rzeczoznawcę majątkowego według zasad określonych w wydanym na

podstawie art. 159 u.g.n. rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.). Zatem ponownie rozpoznając sprawę Sąd pierwszej instancji przeprowadzi dowód z opinii biegłego celem ustalenia przede wszystkim wartości nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste oraz ewentualnej weryfikacji wniosku powoda o dokonanie zaliczenia wskazanych przez niego nakładów. Następnie Sąd pierwszej instancji podda ocenie przeprowadzone dowody zgodnie z kryteriami wynikającymi z art. 233 § 1 k.p.c. i orzeknie stosowanie do wyników postępowania, a nadto rozstrzygnie o kosztach procesu, w tym o kosztach postępowania apelacyjnego zgodnie z art. 108 § 2 k.p.c..