

## UZASADNIENIE

W sprzeciwie od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego, złożonym w dniu 11 czerwca 2014 roku, powodowie (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. j. w W. (dawniej (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.) oraz (...) sp. z o.o. w W. wnieśli o ustalenie, że podwyższenie wysokości dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego 740628/3356603 części gruntu położonego w Ł. przy ul. (...), oznaczonego jako działka ewidencyjna (...) z obrębu (...), dla którego prowadzona jest księga wieczysta o nr (...) („Nieruchomość”) jest nieuzasadnione. Ewentualnie, w przypadku nie uwzględnienia powyższego żądania – skarżący wniósł o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w/w nieruchomości, oferowana w wypowiedzeniu jest uzasadniona w innej wysokości, równej kwocie 16.078,09 zł, tj. opłacie dotychczasowej, uwzględniającej bonifikatę w wysokości 80% co do części nieruchomości o powierzchni 44.665 m<sup>(2)</sup> oraz bonifikatę w wysokości 50% co do pozostałej części nieruchomości powiększonej następnie o 1 zł. Strona powodowa zażądała także zaliczenia na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę urządzeń infrastruktury technicznej oraz nakładów koniecznych, które miały wpływ na cechy techniczno-użytkowe nieruchomości, stosownie do dyspozycji art. 77 ust. 4 - 6 u.g.n. oraz zasądzenia od pozwanego kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Wnioskodawca zakwestionował skuteczność dokonanego wypowiedzenia, wskazując, na brak uwzględnienia przysługującej Spółce bonifikaty w wysokości 80% oraz brak uwzględnienia nakładów dokonanych na Nieruchomość przez Spółkę.

Podano przy tym, iż w dniu 30 grudnia 2013 roku dotychczasowy użytkownik wieczysty - (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. j. w W. zbył przedmiotową nieruchomość na rzecz (...) sp. z o.o. z siedzibą w W..

(sprzeciw , k. 3-16 )

W odpowiedzi na żądania strony powodowej, pozwane Miasto Ł. wniosło o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powodów solidarnie na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

(odpowiedź na pozew , k. 566-569 )

Pismem z dnia 24 lutego 2015 r. strona powodowa precyzując żądanie wskazała, iż przy uwzględnieniu 80% bonifikaty opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego winna wynieść powodów 36.466,51 zł. Zaś w przypadku nie podzielenia przez Sąd stanowiska, odnośnie dalszego obowiązywania w stosunku do nieruchomości 80% bonifikaty, podniosła (z ostrożności procesowej), iż wysokość opłaty rocznej powinna wynosić 91.166,27 zł (przy uwzględnieniu 50% bonifikaty przysługującej z tytułu wpisu nieruchomości do rejestru zabytków). Nadto wskazała, że na poczet różnicy pomiędzy opłatą dotychczasową a kwotą opłaty rocznej winny zostać zaliczone kwoty nakładów w łącznej wysokości 723.725,70 zł.

( pis m o procesowe, k. 673-676)

W piśmie z dnia 12 kwietnia 2016 r. strona powodowa podała, że 80% bonifikatą, objęta jest jedynie część przedmiotowej nieruchomości, tj. 44.664 m<sup>2</sup> z całkowitej powierzchni 50.447 m<sup>2</sup>.

(pismo procesowe, k. 768-770)

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Gmina M. Ł. jest właścicielem nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) o powierzchni 50.447 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą o nr (...).

(okoliczności bezsporne, wypis z rejestru gruntów k. 659 )

Dotychczasowa opłata z tytułu użytkowania wieczystego, ponoszona przez powodową Spółkę (...) wynosiła 16.078,09 zł (uwzględniała ona bonifikatę w wysokości 80% co do części nieruchomości o powierzchni 44.665 m<sup>(2)</sup> oraz bonifikatę w wysokości 50% co do pozostałej części nieruchomości).

( okoliczności bezsporne)

Pismem z dnia 6 września 2013 roku (opatrzonego sygn. (...)) Prezydent Miasta Ł. wypowiedział obowiązującą dotychczas opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego 740628/3356603 części gruntu, położonego w Ł. przy ul. (...) i ustalił nową opłatę w wysokości 109.637,82 zł, jako obowiązującą od dnia 1 stycznia 2014 roku, płatną w następujący sposób: w I roku po aktualizacji - 68.592,76 zł, w II roku po aktualizacji 89.115,29 zł, w III roku i w latach następnych 109.637,82 zł. W uzasadnieniu wskazano, że wartość nieruchomości gruntowej będącej w użytkowaniu wieczystym uległa zmianie i obecnie, zgodnie z wyceną rzeczoznawcy majątkowego, wynosi ona 33.126.000 zł. Opłata roczna stanowi 3% nowej wartości nieruchomości przy uwzględnieniu 50% bonifikaty, w związku z wpisem rzeczony nieruchomości do rejestru zabytków, przy uwzględnieniu udziału 740628/3356603. W wypowiedzeniu, jako użytkownika wieczystego wskazano (...)Sp. z o.o. Wypowiedzenie doręczono wskazanej Spółce w dniu 23 września 2013r.

(wypowiedzenie wraz z potwierdzeniem jego doręczenia , k. 467-468)

Użytkownikiem wieczystym 740628/3356603 części gruntu w dacie aktualizacji opłaty rocznej był (...)Sp. z o.o. S.K.A. w W..

( okoliczność bezsporna )

W dniu 28 października 2013 roku, powodowa spółka (...)Sp. z o.o. S.K.A. w W. wniosła o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego 740628/3356603 części gruntu położonego w Ł. przy ul. (...), oznaczonego jako działka ewidencyjna (...) z obrębu (...), stanowiąca własność Miasta Ł., dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą o nr (...) jest nieuzasadniona w całości. Ewentualnie, w przypadku nie uwzględnienia powyższego żądania, wniesiono o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w/w nieruchomości, oferowana przez Prezydenta Miasta Ł. w wypowiedzeniu jest uzasadniona w innej wysokości, a mianowicie w kwocie 16.078,09 zł, odpowiadającej opłacie dotychczasowej, uwzględniającej bonifikatę w wysokości 80% co do części nieruchomości o powierzchni 44.665 m<sup>(2)</sup> oraz bonifikatę w wysokości 50% co do pozostałej części nieruchomości, powiększonej następnie o 1 zł. Nadto, na wypadek nie uwzględnienia żądania głównego, wniesiono o zaliczenie na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę urządzeń infrastruktury technicznej oraz nakładów koniecznych, które miały wpływ na cechy techniczno-użytkowe tejże nieruchomości, stosownie do dyspozycji art. 77 ust. 4 -6 u.g.n., których łączna wartość wynosi 10.000.000 zł.

(wniosek , k. 282-307 )

W dniu 30 grudnia 2013 roku dotychczasowy użytkownik wieczysty – Spółka (...) zbył użytkowanie wieczyste na rzecz (...) sp. z o.o. z siedzibą w W..

(okoliczność bezsporna)

Orzeczeniem z dnia 30 kwietnia 2014 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze ustaliło wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w Ł., ul. (...), dz. nr (...), w obrębie (...), KW nr (...), którego użytkownikiem wieczystym jest (...) Sp. z o.o. S.K.A., na kwotę 100.317,65 PLN, oddało w/w wnioszek użytkownika wieczystego gruntu w zakresie zaliczenia nakładów na nieruchomość na poczet opłaty za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości.

(orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego , k. 461-466 )

Rzeczona działka gruntu usytuowana jest w centralnej części miasta Ł., w bezpośrednim sąsiedztwie Śródmieścia, na obszarze Centrum (...)", rozciągającego się w kwartale ulic: D. – K. – O. - Zachodnia, na terenach dawnego kompleksu fabrycznego (...). Bezpośrednie sąsiedztwo Manufaktury stanowi zabudowa wielofunkcyjna, od strony zachodniej znajduje się tzw. Stary Cmentarz obejmujący powierzchnię ok. 21 ha. Po przeciwległej stronie ul. (...) znajdują się tereny zielone Parku (...).

Teren, na którym położona jest nieruchomość charakteryzuje się wysokim stopniem zurbanizowania i bardzo korzystną dostępnością komunikacyjną: ul. (...) jest ulicą dwukierunkową, trzypasmową o zorganizowanej miejskiej komunikacji autobusowej i tramwajowej; ul. (...), ul. (...) i ul. (...) to ulice dwukierunkowe, dwupasmowe, ze zorganizowaną komunikacją autobusową. W odległości ok. 1,5 km od rzeczonyj nieruchomości przebiega jedna z głównych arterii komunikacyjnych miasta oraz fragment drogi krajowej nr (...) - Aleja (...). Infrastruktura terenu jest pełna, obejmuje sieć energetyczną, wodociągową, kanalizacyjną, gazową oraz ciepłą.

Przedmiotowa nieruchomość stanowi część (ok. 20 %) największego centrum handlowo-usługowo-rozrywkowego w Polsce powstałego na zajmującym powierzchnię ok. 27 ha gruntu terenie dawniej fabryki (...). Zabudowę kompleksu tworzą zrewitalizowane budynki pofabryczne o nowej funkcji użytkowej oraz wybudowana galeria handlowa. Wewnątrz kompleksu znajduje się zagospodarowany ponad 3 – hektarowy rynek.

Stosownie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ł. dla obszaru (...) - proj. Ż., przyjętego uchwałą Nr (...) Rady Miejskiej w Ł. z dnia 27 grudnia 2001 r., nieruchomość jest położona na terenie oznaczonym symbolem U2 o przeznaczeniu: adaptacja istniejącego zespołu przemysłowego dla potrzeb centrum handlowo - usługowo - rekreacyjnego, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m<sup>2</sup>, usługi administracji, gastronomii, rzemiosła, kultury, rekreacji i rozrywki, hotele, usługi finansowe, parkingi, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń wysoka i niska.

Teren określony w ewidencji jako działka nr (...) jest wpisany do (...) pod nr (...) na mocy Decyzji Ministra Kultury z dnia 11.08.2004 r. (...) jako otoczenie zabytków nieruchomych wymienionych szczegółowo w decyzjach nr (...) z dnia 14.09.1993 r., nr (...) z dnia 28.09.1993 r. oraz nr (...) z dnia 20.01.1971 r.

(pisemna opinia biegłej z zakresu szacowania nieruchomości E. R., k. 592-655, pisemna opinia uzupełniająca, k. 710-713)

W dniu 22 grudnia 1998 roku Wojewoda (...) wyraził zgodę na udzielenie bonifikaty w kwocie 189.209,30 zł, stanowiącej 80 % opłaty rocznej, ustalonej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) i ul. (...), oznaczonej jako działka nr: (...) o łącznej powierzchni 213.651 m<sup>(2)</sup>, wpisanej do rejestru zabytków na podstawie decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 28 września 1993 r. Nr (...), z dnia 14 września 1993 r. Nr (...), z dnia 20 stycznia 1971 r. nr (...).

( pismo Wojewody (...) z dnia 22.12.1998r. , k. 771 )

Działki wskazane w piśmie Wojewody (...) z dnia 22 grudnia 1998 roku (znak (...)) objęte bonifikatą w wysokości 80% odpowiadają obecnie działkom w ewidencji gruntów: działka (...) o pow. 0,1391ha to obecnie cz. dz.(...) obliczona jako (...), działka (...) o pow. 0,0206ha to obecnie cz. dz.(...) obliczona jako (...) działka (...) o pow. 0,0139ha to obecnie cz.

dz. (...) obliczona jako (...), działka (...) o pow. 15,7681ha to obecnie dz. obliczone jako (...), działka (...) o pow. 1,1771ha to obecnie dz. obliczone jako (...), działka (...) o pow. 4,2463ha to obecnie dz. obliczone jako (...)

Na działkę gruntu nr (...) w zakresie objętym 80% bonifikatą wskazaną w piśmie Wojewody (...) z dnia 22 grudnia 1998 roku (znak(...)) składają się z działki ewidencyjne nr (...) (o pow. 0,1391ha), (...) (o pow. 0,0206ha), (...) (o pow. 0,0139ha), (...) (o pow. 0,2937 ha), (...) (o pow. 0,1208) oraz (...) (o pow. 3.8785ha). Tym samym łączna powierzchnia działki gruntu nr (...) w zakresie objętym 80% bonifikatą wynosi 44.666 ha.

(pisemna opinia biegłego z zakresu geodezji i kartografii V. W., k. 789-793 ; pisemna opinia uzupełniająca, k. 833-836)

Wartość nieruchomości gruntowej położonej w Ł. przy ul. (...), oznaczonej jako działka gruntu nr (...) w obrębie (...) dla której prowadzona jest księga wieczysta (...) według stanu i cen na dzień aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste wynosi 27.545.000 zł.

(pisemna opinia biegłej z zakresu szacowania nieruchomości E. R. k. 592-655 ; pisemna opinia uzupełniająca, k. 710-713)

Strona powodowa poniosła na przedmiotowej nieruchomości następujące nakłady na budowę urządzeń infrastruktury technicznej: budowa kolektora ogólnospławnego III na odcinku od przelewu (...) do Ł7 biegnącego wzdłuż kanału rzeki Ł. od ul. (...) do istniejącego kolektora (działki nr (...)) oraz budowa ul. (...) i czterech zjazdów z dróg publicznych, na teren poszczególnych nieruchomości oraz odbudowa (poszerzenie) ul. (...) na odcinku od ul. (...) do ul. (...).

Wartość nakładów na budowę urządzeń infrastruktury technicznej na przedmiotowej nieruchomości, podlegająca zaliczeniu na opłatę z tytułu użytkowania wieczystego, poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości lub jego poprzedników prawnych wynosi 2.185.000 zł.

(pisemna opinia biegłej z zakresu szacowania nieruchomości E. R. k. 592-655)

Strona powodowa poniosła na przedmiotową nieruchomość następujące nakłady konieczne, wpływające na cechy techniczno – użytkowe gruntu: renowacja koryta rzeki Ł. wraz z likwidacją wycieków nieszczelności, wzmocnienie obudowy koryta rzeki Ł. pod ul. (...) oraz parkingiem P1, w części dotyczącej działki nr (...) oraz wycinka i posadzenie drzew na terenie działki i kompleksu (nakłady dotyczą opłat za wycięcie drzew wykonanie prac).

Nakłady konieczne wpływające na cechy techniczno-użytkowe gruntu, powodujące wzrost wartości nieruchomości i podlegające zaliczeniu na opłatę z tytułu użytkowania wieczystego poniesione przez użytkownika wieczystego nieruchomości lub jego poprzedników prawnych wynoszą 1.095.000 zł.

( pisemna opinia biegłej z zakresu szacowania nieruchomości E. R. k. 592-655 )

Powyższy stan faktyczny sąd ustalił na podstawie powołanych dowodów. Dla określenia wartości rynkowej nieruchomości, pozostającej w dniu aktualizacji opłaty rocznej, w użytkowaniu wieczystym strony powodowej oraz dla określenia wartości nakładów na infrastrukturę techniczną, oraz nakładów koniecznych, wpływających na cechy techniczno – użytkowe gruntu, poczynionych przez użytkownika wieczystego, a podlegających zaliczeniu na opłatę z tytułu użytkowania wieczystego za podstawę ustaleń faktycznych i rozstrzygnięcia Sąd przyjął wnioski pisemnej opinii wydanej przez biegłą z zakresu szacunku nieruchomości E. R.. W ocenie Sądu opinia ta sporządzona była w sposób fachowy, rzetelny, zgodny z obowiązującymi regulacjami, wszelkie zaś wątpliwości stron zostały szczegółowo wyjaśnione w pisemnej opinii uzupełniającej.

W zakresie okoliczności objęcia spornej nieruchomości bonifikatą w wysokości 80%, wskazaną w piśmie Wojewody (...) z dnia 22 grudnia 1986 r. roku, Sąd oparł się na opinii pisemnej biegłego z zakresu geodezji i kartografii inż. V. W. (sprecyzowanej następnie opinią uzupełniająca), stojąc na stanowisku, jest ona spójna, logiczna i w pełni przydatna dla celów dowodowych.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Zgodnie z art. 238 k.c. wieczysty użytkownik uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną. Każdoczesny użytkownik wieczysty jest więc obowiązany do uiszczania przez czas trwania swego prawa opłaty rocznej, zaś opłaty te mają charakter cywilnoprawny. Opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego stanowią wynagrodzenie za możliwość korzystania przez użytkownika wieczystego z gruntu, będącego własnością Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego.

Stosownie do art. 71 ust. 1 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.), za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne. Opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. Co do zasady w umowie o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste następuje określenie konkretnej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Jednakże wysokość opłaty rocznej podlega aktualizacji w trybie obowiązujących w tym zakresie przepisów ustawy. Zgodnie z art. 77 ust. 1 u.g.n. w brzmieniu obowiązującym w dacie aktualizacji opłaty, wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być aktualizowana, jednak nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. W świetle treści art. 77 ust. 3 u.g.n. aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty. Dla nieruchomości będącej przedmiotem rozpoznawanej sprawy jak wynika z treści art. 72 ust. 3 pkt 5 u.g.n. jest to 3 % ceny.

Zgodnie z naczelną zasadą ustawowej regulacji o gospodarce nieruchomościami wyrażoną w art. 7 u.g.n., jeżeli istnieje potrzeba określenia wartości nieruchomości, wartość tę określają rzeczoznawcy majątkowi, o których mowa w przepisach rozdziału 1 działu V. W wyniku wyceny nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu, dokonuje się określenia ich wartości rynkowej (art. 150 ust. 1 i 2 u.g.n.). Stosownie do art. 151 ust. 1 u.g.n., wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń: 1) strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy; 2) upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

Art. 78 ust. 1 u.g.n. stanowi, że właściwy organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej powinien wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty, do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego, przysyłając równocześnie ofertę przyjęcia jej nowej wysokości. W wypowiedzeniu należy wskazać sposób obliczenia nowej wysokości opłaty i pouczyć użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Do wypowiedzenia dołącza się informację o wartości nieruchomości, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym.

Zmiana użytkownika wieczystego w toku postępowania aktualizacyjnego stanowi następstwo prawne, które podlega ocenie według przepisów kodeksu cywilnego, dotyczy bowiem praw i obowiązków cywilnoprawnych. Nabywca wstępuje w prawa zbywcy, także w zakresie terminów i uprawnień związanych z postępowaniem aktualizacyjnym.

W przedmiotowej sprawie Miasto Ł. dokonując wypowiedzenia, uczyniło zadość wymaganiom formalno – proceduralnym związanych z formą, terminem sporządzenia wypowiedzenia oraz jego doręczeniem. W ocenie sądu, zaistniały również przesłanki uprawniające właściciela nieruchomości do urzędowej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, które wyrażały się wzrostem wartości przedmiotowej nieruchomości. W wypowiedzeniu dokonanym w piśmie z dnia 6 września 2013 roku, Miasto powołało się na sporządzoną przez rzeczoznawcę wycenę, z której wynikało, że wartość rynkowa nieruchomości wynosi 33.126.000 zł. W postępowaniu przed sądem opinię w przedmiocie wartości rynkowej nieruchomości, będącej przedmiotem użytkowania wieczystego strony powodowej wydał biegły sądowy z zakresu szacunku nieruchomości, który ustalił wartość spornej działki gruntu na poziomie

27.545.000 zł (a więc na niższym poziomie aniżeli uczynił to rzeczoznawca majątkowy pozwanego), a zatem wartość nieruchomości faktycznie wzrosła, jednakże nie w takim zakresie, jak chciała tego strona pozwana.

Mając powyższe na uwadze (uwzględniając wielkość przysługującego powodowi udziału w spornej nieruchomości w wysokości 740628/3356603), na podstawie art. 72 u.g.n., wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działki gruntu, o numerze ewidencyjnym (...), położonej w Ł. przy ul. (...), winna wynosić dla powoda **182.332,54 zł** (27.545.000 zł x 3% x 740628/3356603).

Przy czym, należy także zauważyć, że zgodnie z art. 73 ust 4 u.g.n - opłaty z tytułu użytkowania wieczystego obniża się o 50%, jeżeli nieruchomość została wpisana do rejestru zabytków. W stosunku do części przedmiotowej nieruchomości stanowiącej obecnie działkę nr (...) (obejmującej obszary dawnych działek numer (...)) Wojewoda (...), działając na podstawie art. 73 ust. 4 w zw. z art. 72 ust. 2 i 3 pkt 5 u.g.n. - w brzmieniu obowiązującym w grudniu 1998r., wyraził zgodę na udzielenie bonifikaty w wysokości 80% opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości. W ocenie Sądu, mimo dokonania we wrześniu 2013 r. wypowiedzenia opłaty rocznej, 80% bonifikata w dalszym ciągu na tym obszarze obowiązuje. Z treści, bowiem art. 74 ust. 6 oraz 78 u.g.n. wynika wyraźnie, że wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej, związane ze zmianą wartości nieruchomości oraz wypowiedzenie bonifikaty stanowią dwie odrębne instytucje i nie można w drodze wypowiedzenia opłaty doprowadzić do zniesienia lub zmiany wysokości bonifikaty. Tym samym aktualizacja opłaty, ze względu na zmianę wartości nieruchomości, co do zasady nie niesie za sobą automatycznego wypowiedzenia ustalonej uprzednio bonifikaty - chyba, że nastąpiłoby to w drodze odrębnego wypowiedzenia wzorowanego na trybie aktualizacji opłaty rocznej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16.09.2009 r., I CSK 18/09, Lex nr 533127).

Według sądu, zawarcie w treści uzasadnienia wypowiedzenia z 6 września 2013r. dotychczasowej opłaty rocznej wzmianki o zastosowaniu 50 % bonifikaty z tytułu wpisania rzeczonyj nieruchomości do rejestru zabytków, nie jest równoznaczne z wypowiedzeniem dotychczasowej jej wielkości. W konsekwencji, ustaloną uprzednio bonifikatę w wysokości 80% należy uznać za wiążącą strony, co do części działki nr (...), objętej zakresem przedmiotowym pisma Wojewody (...) z 22 grudnia 1998 roku – a więc, stosownie do wniosków opinii biegłego geodety, obszaru o powierzchni 44.666 m<sup>2</sup>. (strona powodowa wniosła o udzielenie bonifikaty 80% co do obszaru 44.665 m<sup>2</sup>, dlatego też, mając na względzie treść art. 321 § 1 kpc, żądanie takie uznać należy za uzasadnione). Odnośnie obszaru 5.782 m<sup>2</sup>, wpisanego do rejestru zabytków, winna zaś być zastosowana bonifikata w wysokości 50%.

Tym samym, wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości, stosownie do wielkości udziału przysługującego stronie powodowej, jest uzasadniona w kwocie **42.735,92 zł** (182.332,54 zł x 44.665/50.447 m<sup>2</sup> x 80% = **32.286,87 zł**; 182.332,54 zł x 5.782/50.447 m<sup>2</sup> x 50% = **10.449,05 zł**; suma tych dwóch wartości daje **42.735,92 zł**).

W tym miejscu podkreślenia wymaga, iż w orzecznictwie Sądu Najwyższego ugruntował się pogląd wskazujący na możliwość objęcia przedmiotem postępowania aktualizacyjnego – poza samą zasadnością zmiany opłaty rocznej, jej wysokości lub zastosowanej stawki procentowej – także okresu obowiązywania nowej stawki lub opłaty (zob. wyrok z dnia 15 lutego 2008 r., I CSK 418/07, nie publ.), czy też zaliczenia wartości nakładów, przewidzianego w art. 77 ust. 4 i 6 u.g.n. (zob. wyroki: z dnia 12 kwietnia 2013 r., IV CSK 613/12, nie publ. i z dnia 31 stycznia 2013 r., II CSK 223/12).

Zgodnie z zapatrywaniem przeważającym w orzecznictwie, Sąd powinien określić w orzeczeniu kształtującym obowiązek użytkownika wieczystego z tytułu opłaty rocznej wysokość jego świadczeń w poszczególnych okresach z uwzględnieniem regulacji zawartej w art. 77 ust. 2a u.g.n. (zob. postanowienie z dnia 27 czerwca 2013 r., III CZ 29/13, nie publ. oraz wyroki: z dnia 21 lutego 2013 r., IV CSK 430/12 nie publ. i z dnia 5 grudnia 2013 r., V CSK 5/13, nie publ., wyrok SN z dnia 21.05.2014r. II CSK 451/13, wyrok SA w Łodzi z dnia 13.03.2013r. I ACa 1052/12).

Przepis art. 77 ust. 2a u.g.n. stanowi, że 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. Nadwyżkę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty

rozklada 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. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 28 lutego 2013 r., III CZP 110/12 (OSNC 2013, Nr 10, poz. 114) wyjaśnił, że w przypadku, gdy zaktualizowana wysokość opłaty osiągnie próg wyznaczony w przytoczonym przepisie, użytkownik wieczysty w drugim roku od aktualizacji wnosi opłatę w wysokości stanowiącej sumę dwukrotności dotychczasowej opłaty i połowy nadwyżki ponad dwukrotność tej opłaty, a w trzecim roku od aktualizacji wnosi opłatę w wysokości stanowiącej sumę opłaty ustalonej w drugim roku i połowy nadwyżki ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty. Uzasadniając to stanowisko, Sąd Najwyższy podkreślił, że przy zastosowaniu wskazanej metody w trzecim roku od aktualizacji opłata osiąga wysokość wynikającą z aktualizacji, co oznacza, że zdanie trzecie art. 77 ust. 2a u.g.n. jest w istocie pozbawione znaczenia normatywnego, potwierdza bowiem tylko to, co wynika ze zdania drugiego. Pogląd ten, aprobowany przez skład orzekający, Sąd Najwyższy podtrzymał w wyroku z dnia 9 grudnia 2013 r., V CSK 5/13.

Biorąc pod uwagę powyższą regulację, jak również kwotę opłaty obowiązującej w dacie dokonania jej wypowiedzenia przez stronę pozwaną (16.078,09 zł), Sąd ustalił opłatę za użytkowanie wieczyste w następującej wysokości :

- za rok 2014 – 32.156,18 zł (16.078,09 zł x 2)
- za rok 2015 – 37.446,05 zł (42.735,92 zł – 32.156,18 zł = 10.580,74 zł;  $10.580,74:2= 5.290,37$  zł, czyli  $5.290,37$  zł + 32.156,18 zł = 37.446,05 zł)
- poczynając od roku 2016 – 42.735,92 zł.

Stosownie do treści art. 77 ust. 4-6 u.g.n., przy aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, 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, przy czym 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. Takie same zasady 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.

Przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej (zgodnie z treścią art. 143 ust.2 u.g.n.), należy rozumieć budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych, telekomunikacyjnych. Pojęcie budowy określają przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo budowlane (Dz.U.2013.1409). Przez „budowę” należy rozumieć wykonywanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, a także odbudowę (doprowadzenie obiektu do stanu poprzedniego, ale w poprawionej wersji), rozbudowę (tj. dobudowanie do obiektu nowych elementów) oraz nadbudowę (zmiana wysokości, albo kubatury) obiektu budowlanego. Należy przy tym zaznaczyć, że pojęcie budowy nie obejmuje tzw. "przebudowy" robót budowlanych, a więc czynności w wyniku, których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji (por. K. Marciniuk [w]: P. Czechowski [red.] Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz. Wolters Kluwer 2015).

Obok nakładów na budowę urządzeń infrastruktury technicznej, powód wnosił również o zaliczenia do różnicy pomiędzy opłatą aktualną, a dotychczasową, nakładów koniecznych. Do nakładów koniecznych należy zaliczyć wydatki, które są niezbędne do korzystania z gruntu zgodnie z celem, na jaki został oddany w użytkowanie wieczyste. Cel taki winien wynikać przede wszystkim z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy. Stosownie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ł. dla obszaru (...)przyjętego uchwałą Nr (...)Rady Miejskiej w Ł. w dniu 27 grudnia 2001 r. (a więc objętego niniejszym postępowaniem) sporna nieruchomość jest położona na terenie przeznaczonym na adaptację istniejącego zespołu przemysłowego dla potrzeb centrum handlowo - usługowo - rekreacyjnego, w tym m.in. obiektów handlowych, gastronomicznych, rzemiosła, kultury, rekreacji i rozrywki. Należy mieć na uwadze, że zgodnie z treścią art. 77 ust.

6 u.g.n. ażeby nakłady konieczne, mogły być zaliczone na poczet różnicy pomiędzy opłatą zaktualizowaną, a opłatą dotychczasową muszą one wpływać na cechy techniczno - użytkowe gruntu, powodując jednocześnie wzrost wartości nieruchomości gruntowej.

Sąd, w parciu o wnioski opinii biegłej sądowej z zakresu szacowania nieruchomości, stanął na stanowisku, iż do kategorii nakładów na budowę urządzeń infrastruktury technicznej poniesionych przez powoda należy zaliczyć jedynie: budowę kolektora ogólnospławnego III na odcinku od przelewu (...)biegnącego wzdłuż kanału rzeki Ł. od ul. (...) do istniejącego kolektora (działki nr (...)), budowę ul. (...) i czterech zjazdów z dróg publicznych, na teren poszczególnych nieruchomości oraz odbudowa (poszerzenie) ul. (...) na odcinku od ul. (...) do ul. (...). Wartość w/w robót sąd przyjął za biegłą sądową na poziomie **2.185.000 zł.**

Sąd przyjął, iż nakładami koniecznymi, wpływającymi na cechy techniczno – użytkowe gruntu, jakie można zaliczyć na poczet różnicy pomiędzy opłatą zaktualizowaną, a opłatą dotychczasową, a które zostały poniesione przez użytkownika wieczystego są jedynie: renowacja koryta rzeki Ł. wraz z likwidacją wycieków nieszczelności, wzmocnienie obudowy koryta rzeki Ł. pod ul. (...) oraz parkingiem P1, w części dotyczącej działki nr (...) oraz wycinka i posadzenie drzew na terenie działki i kompleksu (nakłady dotyczą opłat za wycięcie drzew wykonanie prac). Przeprowadzenie tychże czynności niewątpliwie było konieczne, ażeby można było korzystać z oddanego w użytkowanie gruntu zgodnie z jego przeznaczeniem – a więc adaptacją pod centrum handlowo – usługowe. Nadto niewątpliwie czynności ten wpłynęły na zwiększenie wartości nieruchomości. Wartość w/w robót Sąd przyjął za biegłą sądową, na poziomie **1.095.000 zł.**

Łączna wartość nakładów, które podlegają zaliczeniu na poczet zaktualizowanej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wynosi: **3.280.000 zł**, co w oparciu o wielkość przysługującego powodom udziału w nieruchomości (740628/3356603) daje kwotę **723.725.70 zł**. Sąd zaliczył ją poczet różnicy pomiędzy opłatą zaktualizowaną a opłatą dotychczasową.

W pozostałej części powództwo podlegało oddaleniu jako bezzasadne i nie znajdujące oparcia w w/w regulacjach.

O kosztach procesu sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. dokonując ich stosunkowego rozdzielenia. Zaoferowana przez Miasto Ł. opłata roczna za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej objętej niniejszym procesem, wyniosła 109.637,82 zł, natomiast różnica między opłatą dotychczasową, a zaoferowaną w wyniku aktualizacji wynosi 93.559,73 zł. Aktualizacja opłaty okazała się zasadna do kwoty 42.735,92 zł. Różnica między opłatą dotychczasową (sprzed aktualizacji), a zaktualizowaną w wyroku wynosi 26.657,83 zł, a zatem pozwany wygrał w 28,5%. W konsekwencji przyjąć należało, że powódka utrzymała się ze swoimi żądaniami w 71,5 %.

Na koszty procesu poniesione przez stronę powodową w łącznej kwocie 27.323,95 zł złożyły się: opłata sądowa od pozwu – 4.679 zł, koszty zastępstwa procesowego - 3.600 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa – 34 zł (2x 17 zł) oraz zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłych w łącznej kwocie 19.010,95 zł (15.713,18 zł + 3297,77 zł)

Na koszty procesu poniesione przez stronę pozwaną złożyły się: koszty zastępstwa procesowego w kwocie 3.600 zł oraz zaliczka na poczet opinii biegłego w wysokości 461,97 zł, łącznie zatem 4.061,97 zł.

Ogółem koszty poniesione przez strony wyniosły 31.385,92 zł. Strona pozwana winna uiścić 71,5% w/w kwoty, czyli 22.440,93 zł, uiściła zaś 4.061,97 zł. Stronę powodową natomiast obciążają koszty 8.944,99 zł, pokryła zaś 27.323,95 zł. Z porównania zatem kosztów poniesionych przez stronę powodową z kosztami do obciążenia wynika, że stronie pozwanej pozostała do zapłaty na rzecz strony powodowej kwota 18.379 zł. Taką też kwotę, tytułem zwrotu kosztów procesu Sąd zasądził od strony pozwanej, solidarnie na rzecz powodów.