

Sygn. akt I C 564/11

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 kwietnia 2015r.

Sąd Okręgowy w Lublinie I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSO Maria Stelska

protokolant; Edyta Stanisławek-Krukowska

po rozpoznaniu w dniu 16 kwietnia 2015r.

sprawy z powództwa (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w L.

przeciwko Gminie L.

o ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego

I. ustala, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) o pow. 6.795m⁽⁽²⁾⁾(udział (...) części), położona w L. przy ul. (...), obręb (...) – R., arkusz (...), wynosi od dnia 1 stycznia 2011r. 24.458,60 (dwadzieścia cztery tysiące czterysta pięćdziesiąt osiem 60/100) złotych;

II. koszty procesu pomiędzy stronami wzajemnie znosi;

III. nakazuje ściągnąć od pozwanej Gminy L. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Lublinie kwotę 5 210,53 (pięć tysięcy dwieście dziesięć 53/100) złotych tytułem nieuiszczonych wydatków;

Sygn. akt I C 564/11

UZASADNIENIE

Pismem z dnia 22 października 2010 roku, znak (...) (...) - (...), na podstawie art. 78 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2010r., Nr 102, poz. 651 z późn. zm.), wydanym z upoważnienia Prezydenta Miasta L. została wypowiedziana (...) Spółdzielni Mieszkaniowej

w L. z dniem 31 grudnia 2010 roku wysokość dotychczas obowiązującej stawki procentowej dla opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu Gminy L. położonego w L. przy ul. (...), oznaczonego w ewidencji gruntów jako działka nr (...), o pow. 6.795m⁽⁽²⁾⁾

(obręb(...) R., ark. (...)), poprzez zastąpienie dotychczas obowiązującej stawki w wysokości 1% na stawkę w wysokości 3% oraz wysokość dotychczas obowiązującej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu Gminy L. położonego w L. przy ul. (...), oznaczonego w ewidencji gruntów jako działka nr (...), o pow. 6.795m²

(obręb(...) R., ark. (...)) w wysokości 3.845,69zł i zaproponowano przyjęcie z dniem 1 stycznia 2011 roku nowej opłaty rocznej za powyższą nieruchomość w wysokości 111.794,32zł (k. 27-28 akt UM L.).

Wnioskiem skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w L. z dnia 26 listopada 2010 roku, użytkownik wieczysty – (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w L., domagała się ustalenia, że opłata za użytkowanie wieczyste gruntu Gminy L. położonego w L. przy ul. (...), oznaczonego w ewidencji gruntów jako działka nr (...), o pow.

6.795m⁽⁽²⁾⁾ (obręb (...) R., ark.(...)), ustalona w wypowiedzeniu z dnia 22 października 2010 roku, jest nieuzasadniona we wskazanej w wypowiedzeniu wysokości lub uzasadniona w innej wysokości (wniosek k. 9-16).

Orzeczeniem z dnia 7 lutego 2011 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze w L. ustaliło od dnia 1 stycznia 2011 roku opłatę roczną

z tytułu użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego własność Gminy L. położonego w L. przy ul. (...), oznaczonego w ewidencji gruntów jako działka nr (...), o pow. 6.795m⁽⁽²⁾⁾, udział (...) (obręb (...) R., ark. (...)) – oferta z dnia 22 października 2010 roku, znak (...) (...) - (...)

w wysokości 37.264,76zł. W uzasadnieniu wskazano, iż Samorządowe Kolegium Odwoławcze nie znalazło podstaw do zakwestionowania operatu szacunkowego, a tym samym do zakwestionowania dokonanej aktualizacji opłaty rocznej. Zdaniem Kolegium, rzeczoznawca majątkowy ustalił istotne dla sprawy okoliczności, uwzględniając wszystkie przesłanki wynikające

z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami i przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, a wartość 1m⁽⁽²⁾⁾ gruntu wycenianej działki w kwocie 629,85zł wynika z dokonanego szacunku

i odpowiada aktualnej, rzeczywistej wartości rynkowej (k. 24-29 akt SKO).

W sprzeciwie od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w L. z dnia 4 marca 2011 roku,

znak (...) (...), (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa

w L. wniosła o ustalenie wartości opłaty za użytkowanie wieczyste działki gruntu Gminy L. położonego w L. przy ul.

(...), oznaczonego w ewidencji gruntów jako działka nr (...), o pow. 6.795m⁽⁽²⁾⁾

(obręb (...) R., ark. (...)) z uwzględnieniem zarzutów zawartych we wniosku Spółdzielni skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego, jak również zarzutów i wniosków dowodowych sformułowanych w sprzeciwie. Składając sprzeciw (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w L. podniosła zarzut pominięcia przy opracowywaniu operatu szacunkowego na potrzeby aktualizacji wartości nieruchomości postanowień art. 77 ust. 4 i 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami

w zakresie uwzględnienia wysokości nakładów poczynionych na grunt przez użytkownika wieczystego oraz błędne ustalenie wartości gruntu położonego przy ul. (...) w L. przez rzeczoznawcę M. D.

w operacie szacunkowym z miesiąca czerwca 2010 roku (sprzeciw k. 17-22).

W trybie art. 80 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2004r., Nr 261, poz. 2603 ze zm.), wobec utraty mocy jego orzeczenia, Samorządowe Kolegium Odwoławcze

w L. przekazało sprawę do rozpoznania Sądowi Rejonowemu

w L. (k. 5).

Wniosek złożony przez (...) Spółdzielnię Mieszkaniową

w L. w dniu 26 listopada 2010 roku do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w L. o ustalenie, że opłata za użytkowanie wieczyste gruntu Gminy L. położonego w L. przy ul. (...), oznaczonego w ewidencji gruntów jako działka

nr (...), o pow. 6.795m⁽⁽²⁾⁾

(obręb(...) R., ark. (...)), ustalona w wypowiedzeniu z dnia

22 października 2010 roku, jest nieuzasadniona we wskazanej

w wypowiedzeniu wysokości lub uzasadniona w innej wysokości, zastąpił pozew.

Postanowieniem z dnia (...) kwietnia 2011 roku Sąd Rejonowy

w L. stwierdził swoją niewłaściwość i sprawę przekazał Sądowi Okręgowemu w Lublinie jako właściwemu do jej rozpoznania

(postanowienie k. 81).

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powód – Gmina L. jest właścicielem nieruchomości położonej w L. przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...), o pow. 6.795m⁽⁽²⁾⁾ (obręb(...) R., ark. (...)), ujawnionej w księdze wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie X Wydział Ksiąg Wieczystych, a użytkownikiem wieczystym i właścicielem istniejącej zabudowy jest między innymi (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w L.. Okres użytkowania wieczystego został ustanowiony do dnia 15 czerwca 2083 roku (wypis z rejestru gruntów k. 109, odpis z księgi wieczystej k. 50-53).

Powyzsza nieruchomość położona jest w centralnej części L.

w dzielnicy „Centrum (...), w obrębie R., w pobliżu ulicy

T. Z. stanowiącej dojazd do drogi krajowej Nr (...) L.-K.-R. w odległości (...)km od centrum miasta. Teren, na którym położona jest przedmiotowa nieruchomość przeznaczony jest w planie zagospodarowania przestrzennego jako teren usług handlowych i komercyjnych w otoczeniu jednego z dużych osiedli mieszkaniowych (...) Spółdzielni Mieszkaniowej obejmującej (...) lokali mieszkalnych z pełnym uzbrojeniem w infrastrukturę techniczną i społeczną. Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości dla sposobu użytkowania na dzień 22 października 2010 roku wynosi 2 445 860zł. Na przedmiotową nieruchomość zostały poniesione nakłady na budynki i budowle stanowiące własność użytkownika wieczystego. Nie zostały natomiast dokonane nakłady na składniki infrastruktury mające wpływ na wartość nieruchomości gruntowej będącej przedmiotem prawa użytkowania wieczystego (opinia biegłego sądowego do spraw szacowania nieruchomości i budownictwa lądowego A. K. k. 515-533, k. 598v-599v, k. 602v-603).

Jak podniesione zostało wyżej, pismem z dnia 22 października 2010 roku, znak (...) (...) - (...), na podstawie art. 78 ustawy

z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2010r., Nr 102, poz. 651 z późn. zm.), wydanym z upoważnienia Prezydenta Miasta L. została wypowiedziana (...) Spółdzielni Mieszkaniowej

w L. z dniem 31 grudnia 2010 roku wysokość dotychczas obowiązującej stawki procentowej dla opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu Gminy L. położonego w L. przy ul. (...), oznaczonego w ewidencji gruntów jako działka nr (...), o pow. 6.795m²

(obręb (...) R., ark. (...)), poprzez zastąpienie dotychczas obowiązującej stawki w wysokości 1% na stawkę w wysokości 3% oraz wysokość dotychczas obowiązującej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu Gminy L. położonego w L. przy ul. (...), oznaczonego w ewidencji gruntów jako działka nr (...), o pow. 6.795m⁽⁽²⁾⁾

(obręb (...) R., ark. (...)) w wysokości 3.845,69zł i zaproponowano przyjęcie z dniem 1 stycznia 2011 roku nowej opłaty rocznej za powyższą nieruchomość w wysokości **111.794,32** zł (k. 27-28 akt UM L.).

W wyniku złożonego przez (...) Spółdzielnię Mieszkaniową

w L. wniosku kwestionującego aktualizację opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, Samorządowe Kolegium Odwoławcze w L. ustaliło od dnia 1 stycznia 2011 roku opłatę roczną

z tytułu użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego własność Gminy L. położonego w L. przy ul. (...), oznaczonego w ewidencji gruntów jako działka nr (...), o pow. 6.795m⁽⁽²⁾⁾, udział (...) (obręb (...) R., ark. (...)) – oferta z dnia 22 października 2010 roku, znak (...) (...) - (...),

w wysokości **37.264,76zł** (orzeczenie k. 24-29 akt SKO), zaś w wyniku złożonego przez (...) Spółdzielnię Mieszkaniową w L. sprzeciwu, Kolegium przekazało sprawę właściwemu ze względu na położenie nieruchomości sądowi powszechnemu.

Przytoczony wyżej stan faktyczny jest pomiędzy stronami bezsporny. Powódka – (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w L. kwestionowała jedynie aktualizację opłaty rocznej dokonaną przez pozwaną Gminę L. zarówno co do zasady, jak i wysokości. Wnosiła o ustalenie, że opłata za użytkowanie wieczyste gruntu Gminy L. położonego w L. przy ul. (...), oznaczonego w ewidencji gruntów jako działka nr (...),

o pow. 6.795m² (obręb (...) R., ark. (...)), ustalona

w wypowiedzeniu z dnia 22 października 2010 roku, jest nieuzasadniona we wskazanej w wypowiedzeniu wysokości lub uzasadniona w innej wysokości. W toku niniejszego postępowania pozwana Gmina L. konsekwentnie nie uznawała powództwa i wnosiła o jego oddalenie w całości .

Dowody z dokumentów nie były przez strony kwestionowane. Sąd również nie znalazł podstaw do zaprzeczenia ich prawdziwości.

Dla ustalenia, czy wartość nieruchomości oddana powodowi w użytkowanie wieczyste uległa zmianie i w jakim zakresie, Sąd, na wniosek stron, dopuścił dowód z opinii trzech biegłych rzeczoznawców majątkowych oraz dwie opinie (...) Stowarzyszenia (...) w L..

Pierwsza opinia sporządzona przez biegłego A. M. (k. 99-113, k. 259v-260v) określiła wartość nieruchomości na kwotę 3.622.000 złotych. Biegły wskazał nadto, iż nakłady zgłoszone przez powoda na kwotę 739.788,61zł dotyczą nie tylko nakładów na działkę nr (...) ale również nakładów na kilka sąsiednich działek. Ponadto nakłady te nie spełniają wymogu art. 77 ustawy o gospodarce nieruchomościami mówiącym o zaliczaniu nakładów na infrastrukturę techniczną przy ustalaniu opłat za użytkowanie wieczyste gdyż są to nakłady na budynki i budowle, a nie na elementy infrastruktury technicznej, o której jest mowa w art. 143 powyższej ustawy. Opinia ta została oceniona negatywnie przez (...) Stowarzyszenie (...), które to Stowarzyszenie wydało swoją ocenę na zlecenie Sądu, dokonane w trybie art. 157 ust. 1 powołanej wyżej ustawy o gospodarce nieruchomościami. Opinii biegłego A. M. co do ustaleń poczynionych przez biegłego w zakresie wartości nieruchomości zarzucono odstępstwa od wymienionych tam przepisów, w tym przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami. W konsekwencji Stowarzyszenie uznało, że opinia nie może być wykorzystana do celu, dla którego została sporządzona (k. 291-301).

Wobec negatywnej oceny Stowarzyszenia odnośnie opinii biegłego M., opinia ta została pominięta przy ustalaniu stanu faktycznego, nie ma również w przekonaniu Sądu potrzeby, aby dokonywać oceny jej przydatności na użytek niniejszego postępowania.

Kolejną opinią wywołaną w sprawie stała się opinia biegłego A. S. (k. 338-367, k. 425v-426, k. 476-481), który określił wartość nieruchomości na kwotę 3.193.700 złotych. Opinia ta została oceniona negatywnie przez (...) Stowarzyszenie (...), które to Stowarzyszenie wydało swoją ocenę na zlecenie Sądu, dokonane w trybie art. 157 ust. 1 powołanej wyżej ustawy o gospodarce nieruchomościami. Opinii biegłego A. S. co do ustaleń poczynionych przez biegłego w zakresie wartości nieruchomości zarzucono odstępstwa od wymienionych tam przepisów, w tym przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami. W konsekwencji Stowarzyszenie uznało, że opinia nie może być wykorzystana do celu, dla którego została sporządzona (k. 454-464).

Kolejną opinią wywołaną w sprawie stała się opinia biegłego A. K. (k. 515-464, k. 553-554, k. 598v-599v, k. 602v-603).

Sporządzając opinię podstawową i uzupełniającą biegły dokonał wnikliwej analizy lokalnego rynku nieruchomości w latach 2008-2010, porównał cechy nieruchomości badanej z innymi nieruchomościami przyjętymi do porównania, przeanalizował ceny transakcyjne, jak też obowiązujące w zakresie wyceny nieruchomości procedury i przepisy prawa. Co istotne, obszernie odniósł się również do zarzutów powoda, ustalając ostatecznie wartość wycenianej nieruchomości na kwotę **2.445.880zł**. Opinię biegłego A. K. Sąd podzielił przyjmując ją za podstawę merytorycznych ustaleń. Wprawdzie strona powodowa podtrzymała swoje zastrzeżenia do opinii biegłego, ale zarzuty te, w ocenie Sądu, miały jedynie charakter polemiczny. Tym samym Sąd uznał, że opinia biegłego A. K. jest sporządzona prawidłowo, wnikliwie, z uwzględnieniem wiadomości specjalnych przez biegłego posiadanych. Jest w pełni wiarygodna i stanowi podstawę ustaleń faktycznych.

Na uwagę zasługuje również fakt, że trzy następujące po sobie opinie, oraz dwie opinie sporządzone w toku niniejszego postępowania na zlecenie Sądu, jakkolwiek różnią się od siebie, to zgodnie wskazują, że wartość nieruchomości w porównaniu z rokiem 2008 uległa zasadniczej zmianie. Okoliczność ta w przekonaniu Sądu, dodatkowo uwiarygodnia opinię A. K., który spośród wymienionych wcześniej opinii, przyjął wartość najniższą. Wobec

tych faktów, wywoływanie kolejnej opinii Stowarzyszenia (...), byłoby jedynie niepotrzebnym i nie zmieniającym istoty rzeczy przedłużeniem postępowania sądowego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Na wstępie wskazać należy, iż podstawowym obowiązkiem użytkownika wieczystego jest uiszczanie opłat rocznych (art. 238 k.c.). Artykuł 71 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U.z 2014 r., Nr 518, ze zm. dalej: „u.g.n.”) rozszerza ten obowiązek, nakładając na użytkownika wieczystego konieczność poniesienia także pierwszej opłaty. Wysokość pierwszej opłaty i opłat rocznych oraz wysokość udzielonych bonifikat, a także sposób zapłaty tych opłat, jest ustalana w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste (art. 73 ust. 5 u.g.n.). Zarówno pierwsza opłata, jak i opłaty roczne są ustalane w odniesieniu do ceny nieruchomości gruntowej (art. 72 ust. 1 u.g.n.), a punktem wyjścia do ustalenia ceny nieruchomości jest jej wartość (art. 67 ust. 1 u.g.n.) ustalana przez rzeczoznawcę majątkowego (art. 7 u.g.n.). Jest zasadą, że cenę nieruchomości ustala się w przetargu (art. 37 ust. 1 i art. 67 ust. 2 u.g.n.). W wypadku oddawania nieruchomości w użytkowanie wieczyste w drodze bezprzetargowej cenę nieruchomości ustala się w rokowaniach (art. 67 ust. 3 w związku z art. 28 ust. 2 u.g.n.). Stawka procentowa pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego wynosi od 15 do 25% ceny nieruchomości gruntowej (art. 72 ust. 2 u.g.n.). Natomiast wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana, i wynosi:

1)za nieruchomości gruntowe oddane na cele obronności i bezpieczeństwa państwa, w tym ochrony przeciwpożarowej - 0,3% ceny;

2)za nieruchomości gruntowe pod budowę obiektów sakralnych wraz z budynkami towarzyszącymi, plebanii w parafiach diecezjalnych i zakonnych, archiwów i muzeów diecezjalnych, seminariów duchownych, domów zakonnych oraz siedzib naczelnych władz kościołów i związków wyznaniowych - 0,3% ceny;

3)za nieruchomości gruntowe na działalność charytatywną oraz na niezarobkową działalność: opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, wychowawczą, naukową lub badawczo-rozwojową - 0,3% ceny;

3a)za nieruchomości gruntowe oddane na cele rolne - 1% ceny;

4)za nieruchomości gruntowe oddane na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej i innych celów publicznych oraz działalność sportową - 1% ceny;

4a)za nieruchomości gruntowe na działalność turystyczną - 2% ceny;

5) za pozostałe nieruchomości gruntowe - 3% ceny (art. 72 ust. 3 u.g.n.).

Zgodnie z art. 71 ust. 4 u.g.n. opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. Opłaty te mają charakter cywilnoprawny. Jednakże ich uiszczanie, wysokość i terminy płatności nie zależą od woli stron, lecz zostały precyzyjnie ustalone w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej podlega aktualizacji. W razie zakwestionowania przez użytkownika wieczystego dokonanej aktualizacji, postępowanie w tym zakresie może składać się z trzech etapów (art. 78-80 u.g.n.). W każdym z tych etapów ciężar dowodu istnienia podstaw do dokonania aktualizacji spoczywa na organie reprezentującym publicznego właściciela nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste. Ustawa z dnia 28 lipca 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 187, poz. 1110) w art. 77 u.g.n. zmieniła ust. 1 i dodała ust. 2a. Zgodnie

z art. 77 ust. 1 zdanie 1 u.g.n., wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu

dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty (art. 77 ust. 1 zdanie 2 u.g.n.).

Biorąc powyższe pod uwagę wskazać należy na naruszenie przez pozwaną Gminę L. przepisu art. 77 ust.1 zd. 2 cyt. wyżej ustawy

o gospodarce nieruchomościami, który to przepis przewiduje zaktualizowanie opłaty rocznej wyłącznie przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej. Oznacza to, że zmiana stawki procentowej i aktualizacja wysokości opłaty to dwie różne czynności, które nie powinny być mylone

i łączone. W sytuacji gdy istnieją podstawy zarówno do aktualizacji wysokości opłaty rocznej, jak i zmiany stawki, w pierwszej kolejności powinno być przeprowadzone postępowanie

w przedmiocie zmiany stawki procentowej, a następnie w przedmiocie aktualizacji wysokości opłaty (Ustawa o gospodarce nieruchomościami- komentarz A. Jaworski, A. Prusaczyk, A. Tułodziecki, M. Wolanin, Wyd. C.H. Beck Warszawa 2009, strona 341).

Podnieść też należy, iż w przedmiotowej sprawie niezasadnym jest stanowisko pozwanego o zasadności podwyższenia stawki opłaty z 1% na 3% z uwagi na fakt obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, z którego wynika przeznaczenie działki nr (...) pod usługi komercyjne. Z powyższego zapisu pozwana bezzasadnie wywiodła skutek

w postaci ustalenia, że doszło do trwałej zmiany sposobu korzystania

z nieruchomości powodującej zmianę celu, dla których nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste.

Stosownie do treści przepisu art. 73 ust. 2 zd. 1 ugn, jeżeli po oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nastąpi trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana, stawkę procentową opłaty rocznej zmienia się stosownie do tego celu. Oznacza to,

iż sam zapis w planie zagospodarowania przestrzennego nie stanowi

o dokonaniu przez użytkownika wieczystego trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości, musi wszak bowiem być to faktyczna trwała zmiana. Podkreślenia wymaga w tym miejscu, iż sposób korzystania

z przedmiotowej działki został określony w umowie zawartej pomiędzy stronami w przedmiocie ustanowienia użytkowania wieczystego działki, zaś celem tejże umowy było oddanie gruntu dla zaspokojenia celów mieszkaniowych oraz innych potrzeb członków (...) Spółdzielni Mieszkaniowej. Podkreślenia wymaga też fakt, iż od momentu realizacji budynków na przedmiotowej działce nie prowadzono inwestycji, które mogłyby zmienić cel, dla którego grunt został oddany Spółdzielni

w wieczyste użytkowanie. Bezsprzeczne jest więc, iż nie nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, co uniemożliwia zastosowanie art. 73 ust. 2 ugn i podwyższenie z tego tytułu stawki opłaty z 1% do 3% wartości nieruchomości.

Odnosząc się do kwestii nakładów zgłoszonych przez powoda na kwotę 739.788,61zł a poczynionych na działkę nr (...), wskazać należy, iż zgodnie

z art. 77 ust. 4 ugn, przy aktualizacji opłaty, o której mowa w ust. 1, na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną zalicza się wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej po dniu dokonania ostatniej aktualizacji. Zaliczenie wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej następuje również w przypadku, gdy nie zostały one uwzględnione w poprzednio dokonywanych aktualizacjach (art. 77 ust. 5 ugn). 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 (art. 77 ust. 6 ugn).

Zaznaczenia wymaga, iż (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa

w L. zgłosiła do wyceny nakłady na istniejącą zabudowę działki nr (...) poczynione w latach 2003-2010 i były to nakłady na remont oraz modernizację istniejących budynków oraz nakłady na remont i modernizację utwardzeń. Biorąc pod uwagę zakres rzeczowy zgłoszonych nakładów, bezsprzeczne jest, iż nakłady te nie spełniają wymogu cyt. wyżej art. 77 ust. ustawy o gospodarce nieruchomościami mówiącym o zaliczaniu nakładów na infrastrukturę techniczną przy

ustalaniu opłat za użytkowanie wieczyste gdyż są to nakłady na budynki i budowle a nie na elementy infrastruktury technicznej, o której jest mowa w art. 143 powyższej ustawy. Reasumując, wartość zgłoszonych przez stronę powodową nakładów nie ma wpływu na wartość działki nr (...) a tym samym na wysokość opłat za jej użytkowanie wieczyste.

Przeprowadzone w sprawie postępowanie dowodowe, niezależnie od stanowiska stron, daje podstawę do ustalenia wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w L. przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...), o pow. 6.795m² (obręb (...) R., ark. (...)), ujawnionej w księdze wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Lublinie X Wydział Ksiąg Wieczystych na kwotę 24.458,60 zł., stanowiącą 1% wartości nieruchomości.

Należy podkreślić, że wszystkie wymogi przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami dające pozwanej Gminie L. podstawę do aktualizacji opłaty rocznej zostały w tym konkretnym przypadku zachowane.

W świetle zgromadzonych w sprawie dokumentów oraz stanowisk stron oraz opinii biegłego sądowego, nie jest wątpliwa także okoliczność, że od daty zawarcia umowy do daty aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, istotnej zmianie uległa wartość gruntu, mająca wpływ na wysokość tej opłaty (art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zwanej dalej ustawą).

Wypowiedzenie dotychczasowej opłaty oraz przesłanie oferty przyjęcia jej nowej wysokości nastąpiło z zachowaniem terminu określonego w art. 78 ust. 1 ustawy. W wypowiedzeniu wskazano również sposób obliczenia nowej wysokości opłaty i pouczono użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Dołączono także informację o wartości nieruchomości oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym.

Wprawdzie ustalona i wskazana przez pozwaną Gminę w wypowiedzeniu opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego różni się od opłaty ustalonej w wyroku wydanym w obecnej sprawie, to ustalenia dokonano według zasad wynikających z treści art. 72 ust. 1 i 2 pkt. 4 ustawy, jako 1% ceny nieruchomości gruntowej wynikającej z oszacowanej wartości nieruchomości. Wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego opisanej wcześniej nieruchomości wynosi zatem z dniem 1 stycznia 2011r. – 24 458,60zł (punkt I wyroku).

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu zawarte w pkt. II sentencji wyroku, uzasadnia treść art. 100 zd. pierwsze k.p.c., zgodnie z którym koszty te zostały wzajemnie pomiędzy stronami zniesione. Powód nie określił wprawdzie kwotowo swojego żądania, domagając się ustalenie, że opłata za użytkowanie wieczyste gruntu Gminy L., ustalona w wypowiedzeniu z dnia 22 października 2010r. jest nieuzasadniona we wskazanej w wypowiedzeniu wysokości, a ustalenie wysokości tej opłaty w toku procesu sądowego nastąpiło w trybie i według zasad ustalonych przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami, to oczywistym jest, że rozstrzygnięcie w tym zakresie zmierza do określenia wzajemnych praw i obowiązków stron będących następstwem zawarcia umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, przez co strony są w jednakowym zakresie zainteresowane rozstrzygnięciem merytorycznym w sprawie i obie też strony osiągają z tego rozstrzygnięcia określone korzyści. Z tych też względów rozstrzygnięcie w istocie sprowadza się do obciążenia stron obowiązkiem ponoszenia kosztów procesu w jednakowym zakresie, bowiem uzasadnia to charakter sprawy. Obie strony poniosły koszty odpowiadające wysokości wynagrodzenia swoich pełnomocników w takiej samej wysokości, wobec czego koszty wynikające z tego faktu, winny być, w przekonaniu sądu, wzajemnie zniesione. Podobna zasada przyświecała rozstrzygnięciu o kosztach sądowych należnych Skarbowi Państwa z tytułu nieuiszczonych przez strony zaliczek na poczet opinii biegłych, zawartemu w pkt. III sentencji wyroku. Powodowa Spółdzielnia na poczet opinii biegłych uiściła zaliczki w łącznej kwocie 5. 500 zł. (2.000 zł k 97, 1.000 zł k 283 i 2.500 zł. k 323). Kwota zaliczek nie pokryła wysokości wynagrodzenia przyznanego biegłym i (...) Stowarzyszeniu (...), wobec czego wynagrodzenie biegłych przekraczające wartość uiszczonych zaliczek tymczasowo wypłacone zostało z sum Skarbu Państwa. Jest to kwota 5.210,53 złotych. Biorąc pod uwagę fakt, że wartość zaliczek uiszczonych przez powódkę i wartość wydatków poniesionych w toku procesu przez Skarb Państwa, jest porównywalna, Sąd nakazał

ściągnąć od pozwanej Gminy kwotę nieuiszczonych zaliczek, podlegającą ściągnięciu na rzecz Skarbu Państwa, tj. kwotę 5.210,53 złotych, co powoduje, że powstałe koszty sądowe strony poniosą również w jednakowym zakresie.

Z przyczyn wyżej podanych i z uwagi na treść cytowanych przepisów prawa Sąd orzekł jak w wyroku.