

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 lipca 2021 roku

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Ewa Blumczyńska

po rozpoznaniu w dniu 30 2021 roku w Poznaniu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa” z siedzibą w J. przeciwko Skarbowi Państwa – Staroście (...)

o ustalenie

na skutek apelacji wniesionej przez pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego w Złotowie z dnia 05 października 2020r.

sygn. akt I C 38/15

I. prostuje oczywistą omyłkę Sądu Rejonowego poprzez wpisanie w pkt 1 ppkt b zaskarżonego wyroku nr działki „(...)” w miejsce nr „(...)”;

II. zmienia zaskarżony wyrok :

a). w pkt 2 w ten sposób, że zalicza na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną za wieczyste użytkowanie wartość nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno – użytkowe poniesione przez powódkę kwotę 6 182,87 zł ( sześć tysięcy sto osiemdziesiąt dwa zł i 87 gr) a w pozostałym zakresie wniosek powódki oddala;

b). w pkt 3 w ten sposób, że zasądza od powódki na rzecz pozwanego kwotę 2 600 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 600 zł za zastępstwo procesowe;

c). w pkt 4 w ten sposób, że nakazuje ściągnąć od powódki na rzecz Skarbu Państwa ( Sądu Rejonowego w Złotowie ) kwotę 10 251 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych;

III. nakazuje ściągnąć od powódki na rzecz Skarbu Państwa ( Sądu Okręgowego w Poznaniu ) kwotę 15 621 zł tytułem nieuiszczonej opłaty od apelacji;

IV. zasądza od powódki na rzecz pozwanego kwotę 5 400 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Ewa Blumczyńska

## UZASADNIENIE

W sprzeczności od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w P. – który stanowi pozew w niniejszej sprawie - powód wniósł o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wskazanych nieruchomości

jest nieuzasadniona, bądź uzasadniona w innej wysokości. Wniesiono również o zaliczenie na poczet różnicy pomiędzy opłatą dotychczasową z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowych nieruchomości

a opłatą zaktualizowaną w toku niniejszego postępowania oraz zaktualizowaną ewentualnie w skutek przyszłych wypowiedzeń: wartości nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu, w następstwie których wzrosła wartość nieruchomości gruntowej a także wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej. Wniesiono również o zasądzenie na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych(k. 205-209).

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym zwrotu kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powyższego stanowiska pozwany wskazał, że operat został sporządzony prawidłowo i zgodnie z prawem oraz, iż powód nie sprecyzował i nie umiejscowił zakresu prac w terenie jak i nie przedłożył kalkulacji nakładów. Przy tym, że wymienione przez powoda inwestycje nie są nakładami, o których mowa w art. 77 ust. 4-6 ugn ( tj. usunięcie z gruntu słupów betonowych, wybudowanie drogi z kostki betonowej wraz z miejscami postojowymi, wymiana oświetlenia, podniesienie studni rewizyjnej, likwidacja wpustu deszczowego, przebudowa sieci wodociągowej, poszerzenie wjazdu i wyjazdu z nieruchomości)- (k. 234-238).

#### **Wyrokiem z dnia 05 października 2020r. Sąd Rejonowy w Złotowie :**

**1. ustalił wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Z. przy ul. (...), składającej się z :**

**a) działki nr (...) o powierzchni 0,3478 ha, dla której Sąd Rejonowy w Z. prowadzi księgę wieczystą pod nr KW (...) na kwotę 17 368,44 zł poczynając od roku 2013,**

**b) działek o nr (...) o łącznej powierzchni 0,1410 ha, dla której Sąd Rejonowy w Z. prowadzi księgę wieczystą pod nr KW (...) na kwotę 7 041,26 zł przy czym opłata będzie obowiązywać od roku 2013 w wysokości 6 235,02 zł, od 2014 roku w wysokości 6 638,14 zł, a od roku 2015 w wysokości 7 041,26 zł,**

**2. zaliczył na poczet różnicy między opłatą zaktualizowaną w niniejszym orzeczeniu a opłatą dotychczasową wartość nakładów poniesionych przez powoda – użytkownika wieczystego na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej w kwocie 307 717,14 zł;**

**3. zniósł wzajemnie koszty procesu między stronami;**

**4. kosztami postępowania tymczasowo poniesionymi przez Skarb Państwa obciążył Skarb Państwa – Sąd Rejonowy w Złotowie.**

#### **Podstawą powyższego rozstrzygnięcia były następujące ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego:**

Pozwany Skarb Państwa jest właścicielem nieruchomości położonych Z. przy ul. (...), oznaczonych na mapie ewidencyjnej obręb (...), numer (...) o łącznej powierzchni 0,4888 ha, objętych księgami wieczystymi o numerach kw (...) i kw (...). (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa w J. przysługuje prawo użytkowania wieczystego powyższych nieruchomości.

Pismem z dnia 06 września 2012 r., doręczonym Spółce w dniu 10 września 2012 r. Starosta (...) wypowiedział dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej Z. przy ul. (...) oznaczonej na mapie ewidencyjnej obręb (...), numer (...) o łącznej powierzchni 0,1410 ha w kwocie 3.117,51 zł i przesłał ofertę przyjęcia nowej opłaty rocznej w wysokości 7.041,26 zł, stanowiącej 3% ceny nieruchomości gruntowej odpowiadającej jej wartości, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym z dnia 13 lipca

2012r na kwotę 234.708,00 zł. Wskazano, iż opłata obowiązuje w kolejnych latach w wysokości: od 01 stycznia 2013r.- 6.235,02 zł, od 01 stycznia 2014r.- 6.638,14 zł, od 01 stycznia 2015r. 7.041,26 zł.

Pismem z dnia 06 września 2012 r., doręczonym Spółce w dniu 10 września 2012 r. Starosta (...) wypowiedział dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej Z. przy ul. (...), oznaczonej na mapie ewidencyjnej obręb (...), numer (...) o łącznej powierzchni 0,3478 ha w kwocie 16.607,07 zł i przesłał ofertę przyjęcia nowej opłaty rocznej w wysokości 17.368,44 zł, stanowiącej 3% ceny nieruchomości gruntowej odpowiadającej jej wartości, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym z dnia 13 lipca 2012r na kwotę 578.948 zł. Wskazano, iż nowa opłata roczna o ile wypowiedzenie nie zostanie zakwestionowane obowiązuje od 2013r.

Powód wniósł do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w P. o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Z. przy ul. (...), składającej się z działki nr (...) o pow. 0,3478 ha, dla której Sąd Rejonowy w Z. prowadzi księgę wieczystą pod nr KW (...) oraz działek nr (...) o łącznej pow. 0,1410 ha, dla których Sąd Rejonowy w Z. prowadzi księgę wieczystą pod nr KW (...) jest nieuzasadniona, bądź uzasadniona w innej wysokości. Wniesiono również o zaliczenie na poczet różnicy pomiędzy opłatą dotychczasową z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowych nieruchomości a opłatą zaktualizowaną w toku niniejszego postępowania oraz zaktualizowaną ewentualnie w skutek przyszłych wypowiedzeń: wartości nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu, w następstwie których wzrosła wartość nieruchomości gruntowej a także wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w P. orzeczeniami z dnia 18 kwietnia 2013r. w sprawach o sygnaturach (...) i (...) oddalił w całości wniosek użytkownika wieczystego.

Od powyższych orzeczeń powód wniósł sprzeciw wnosząc o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wskazanych nieruchomości jest nieuzasadniona, bądź uzasadniona w innej wysokości. Wniesiono również o zaliczenie na poczet różnicy pomiędzy opłatą dotychczasową z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowych nieruchomości a opłatą zaktualizowaną w toku niniejszego postępowania oraz zaktualizowaną ewentualnie w skutek przyszłych wypowiedzeń: wartości nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu, w następstwie których wzrosła wartość nieruchomości gruntowej a także wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej. Wniesiono również o zasądzenie na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Biegły z dziedziny wyceny nieruchomości mgr inż. G. S. (1) wskazał, iż biorąc pod uwagę rodzaj nieruchomości i cel wyceny oraz uwzględniając obowiązujące przepisy prawne i zapisy Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny, zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami. Ustalono wartości rynkowe nieruchomości gruntowych niezabudowanych ( prawo własności) położonych w Z. przy ul. (...) wynosi:

- działka (...) wartość 1.310.000,00 zł,

- działka (...) wartość 105.000,00 zł,

- działka (...) wartość 426.000,00 zł.

Biegły zaznaczył, iż w operacie szacunkowym wartość rynkowa w pełni przystaje do istniejących uwarunkowań na lokalnym rynku nieruchomości. Określona wartość rynkowa przedmiotu wyceny zawiera się w przedziale cen transakcyjnych uzyskiwanych za nieruchomości podobne w obrocie rynkowym, dlatego jest możliwa do uzyskania przy zachowaniu zasad transakcji wolnorynkowych. Wynik końcowy nie uwzględnia podatku od towarów i usług. Z uwagi, że analizowany rynek nieruchomości jest dość płytki, dlatego też posiłkowano się transakcjami z pozaZ. i powyżej 2 –letnią datą od ich sprzedaży. Biegły wskazał, iż po przeanalizowaniu powyższych nieruchomości

transakcyjnych postanowił odrzucić transakcję nr 1 z uwagi na odbiegającą cenę 1 m<sup>(2)</sup> gruntu od pozostałych. Z uwagi, że ceny 1m<sup>(2)</sup> gruntów pozostałych nieruchomości są zbliżone ( różnica wynosi 29 zł/m<sup>(2)</sup>) to uzasadnia przyjęcia ich do dalszych analiz pomimo, że transakcja nr 2 nastąpiła powyżej 2 lat w stosunku do szacowanej nieruchomości, którą określono na wrzesień 2012r. Odrzucenie z dalszych analiz nieruchomości w pozycji nr 1 spowoduje zmianę wartości szacowanej nieruchomości. Wobec czego ustalono wartości rynkowe nieruchomości gruntowych niezabudowanych ( prawo własności) położonych w Z. przy ul. (...) wynosi:

- działka (...) wartość 1.252.000,00 zł,

-działka (...) wartość 101.000,00 zł,

- działka (...) wartość 407.000,00 zł.

Biegły dokonał oceny robót budowlanych podanych przez powoda pod kątem czy stanowią one nakłady konieczne wpływające na cechy techniczno-użytkowe gruntu.

Odnosząc się do usunięcia słupów betonowych biegły wskazał, iż powód nie przedstawił opisu jakie to były słupy oraz jakie koszty poniósł na jej usunięcie. Należy przypuszczać, że są to pozostałości po budowlach (...) Przedsiębiorstwa (...). Wskazano, iż diametralna zmiana przeznaczenia gruntu z terenów przemysłowych na usługowo-mieszkaniowe ( prawdopodobnie brak możliwości ich wykorzystania do obecnego przeznaczenia) sprawia, że nakłady te można uznać za konieczne. Powód nie podał dokładnych kosztów jakie poniósł, dlatego trudno się ustosunkować , czy one miały wpływ na wzrost wartości gruntu.

Jeżeli chodzi o wybudowanie drogi z kostki betonowej wraz z miejscami postojowymi to zaznaczono, iż droga na działce (...) położona jest między dwoma dyskontami spożywczymi (...) i (...), służy ona głównie dla nich: dojazd klientów na parking i dostawy towarów. Utwardzenie drogi oraz poszerzenie jej wjazdu i wyjazdu trudno uznać za nakłady konieczne, w konsekwencji przeprowadzonych robót nastąpiło polepszenie dojazdu do obiektów handlowych ( ulepszenie rzeczy). Biegły wskazał, iż nie ulega wątpliwości, że te roboty przyczyniły się do wzrostu wartości nieruchomości, jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego gruntu i prawa własności budynków i budowli stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności, natomiast nie mają wpływu na wartość rynkową prawa własności gruntu, będącego przedmiotem wyceny.

Podobnie następujące roboty: dokonanie wymiany oświetlenia, podniesienie studni rewizyjnej, likwidacja wpustu deszczowego, trudno uznać za nakłady konieczne, ponieważ są one konsekwencją utwardzenia drogi na działce nr (...).

Odnosząc się do sieci wodociągowej biegły wskazał, iż przebudowa nie jest nakładem koniecznym, ponieważ konieczność wykonania takich robót wynikała z kolizji położenia projektowanego budynku. Te prace nie wpłynęły na cechy techniczno-użytkowe gruntu oraz nie spowodowały wzrostu wartości gruntu.

Biegły dokonał aktualizacji opinii i ustalił wartości rynkowe nieruchomości gruntowych niezabudowanych ( prawo własności) położonych w Z. przy ul. (...) wynosi:

- działka (...) wartość 1.282.000,00 zł,

-działka (...) wartość 103.000,00 zł,

- działka (...) wartość 417.000,00 zł.

Jako dowód powyższych ustaleń Sąd Rejonowy wskazał opinie biegłego (k. 310-323, k. 342-346; k. 369; k. 396-413, k. 451-452, 487-498, k. 543-544).

Biegły sądowy z dziedziny wyceny nieruchomości E. W. wskazała, iż dla określenia wartości nieruchomości stosuje podejście porównawcze, metodę porównywania parami, zaś dla określenia wartości nakładów stosuje podejście

kosztowe metodą odtworzeniową, technikę szczegółową. Biegła ustaliła wartość rynkową prawa własności do nieruchomości, niezabudowanej działki gruntu nr (...) na kwotę 1.126.770,00 zł. Z kolei ustalono wartość rynkową prawa własności do nieruchomości, niezabudowanych działek gruntu nr (...) na kwotę 457.560,00 zł.

Odnosząc się do nakładów wskazała, że na działkach nr (...), gdzie właścicielem jest Skarb Państwa w użytkowaniu wieczystych (...) Sp. z o.o., (...) wykonano nakłady w postaci robót rozbiórkowych słupów i wyniki drzew oraz przełożenia wodociągu o dł. 41,0 mb. Razem wartość wycenionych nakładów wynosi 17.104,91 zł.

Biegła dokonała wyceny poszczególnych nakładów:

- usunięcie drzew wartość 3.214,19 zł,
- usunięcie 3 słupów wartość 2.921,99 zł,
- rozebranie krawężnika wartość 1.010,68 zł,
- rozebranie nawierzchni kostki betonowej wartość 17.975,15 zł,
- wyrównanie niwelety, podbudowa betonowa gr 21 cm wartości 35.756,15 zł,
- podniesienie studni rewizyjnej wartość 1.707,46 zł,
- korytowanie pod nawierzchnię z odwozem gruntu na odległość do 5 km wartość 4.811,63 zł,
- korytowanie pod nawierzchnię z odwozem gruntu na odległość do 5 km wartość 5.715,00 zł,
- grunt stabilizowany cementem gr 30 cm wartość 25.969,32 zł,
- grunt stabilizowany cementem gr 10 cm wartość 5.118,10 zł,
- warstwa betonu gr 25 cm wartość 44.18,68 zł,
- warstwa betonu gr 15 cm wartość 15.673,39 zł,
- nawierzchnia z kostki betonowej gr 8 cm wartość 96.340,16 zł,
- nawierzchnia z kostki betonowej pod parking wartość 25.312,37 zł,
- ułożenie krawężnika na ławie betonowej wartość 5.088,80 zł,
- lampy oświetleniowe wartość 2.921,99 zł,
- korytowanie pod poszerzenie drogi wartość 2.281,13 zł,
- grunt stabilizowany cementem gr 30 cm pod poszerzenie drogi wartość 3.723,72 zł,
- nawierzchnia z kostki betonowej gr 8 cm wartość 6.461,84 zł,
- przełożenie sieci wodociągowej PCV 110 wartość 18.192,04 zł,
- likwidacja wpustu drogowego wartość 3.409,00 zł

Łączna wartość nakładów wyniosła 327.785,76 zł a w zaokrągleniu 327.800,00 zł.

Na działce nr (...), gdzie właścicielem jest Powiat (...) wykonano nakłady odnoszące się do robót związanych z poszerzeniem wjazdu na ulicę (...). Razem wartość wycenionych nakładów wynosi 2.977,95 zł.

Z kolei na działkach (...), gdzie właścicielem jest Gmina Miasto Z. wykonano nieuwzględnione nakłady, których łączna wartość stanowi kwotę 20.082,86 zł. Zaznaczono, iż pozostała wartość wycenionych nakładów wynosi kwotę 307.717,14 zł.

Jako dowód powyższych ustaleń Sąd Rejonowy wskazał opinię biegłego E. W. (k. 598-646).

Sąd Rejonowy wskazał, że opinia biegłego podlega, jak inne dowody, ocenie według art. 233 § 1 k.p.c., lecz co odróżnia ją pod tym względem, to szczególne dla tego dowodu kryteria oceny, które stanowią: poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii, sposób motywowania sformułowanego w niej stanowiska oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej ocen, a także zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej. Opinia biegłego ma na celu ułatwienie sądowi należytej oceny zebranego materiału wtedy, gdy potrzebne są do tego wiadomości specjalne. (postanowienie SN z dnia 7 listopada 2000 r., I CKN 1170/98, OSNC 2001, nr 4, poz. 64). Specyfika oceny tego dowodu wyraża się w tym, że sfera merytoryczna opinii kontrolowana jest przez sąd, który nie posiada wiadomości specjalnych, w istocie tylko w zakresie zgodności z zasadami logicznego myślenia i wiedzy powszechnej. Nadaje to pierwszorzędne znaczenie, przy tej ocenie, kryterium poziomu wiedzy biegłego. Gdy więc sąd zleca biegłemu wydanie opinii, musi mieć na względzie to, czy dysponuje on wiadomościami specjalnymi niezbędnymi dla stwierdzenia okoliczności mających istotny wpływ dla rozstrzygnięcia sprawy. Wiadomości specjalne mogą wynikać zarówno z przygotowania teoretycznego, jak i wykonywanej w danej dziedzinie pracy i nabytych stąd umiejętności oceny występujących tam zagadnień.

Sąd Rejonowy zaznaczając, że biegli udzielili odpowiedzi na postawione w tezie dowodowej pytania wskazał, iż nie podważa fachowości obu opinii, ale wobec licznych zastrzeżeń co do opinii biegłego sądowego G. S. (1) jako podstawę rozstrzygnięcia przyjął opinię sporządzoną przez biegłego sądowego E. W.. Nadto podniósł, że jego zdaniem wnioski w niej zawarte są bowiem znacznie bardziej przekonujące i lepiej uzasadnione. Poza tym, że opinia ta została sporządzona przez osobę dysponującą fachową wiedzą z zakresu wyceny nieruchomości, na podstawie całego zebranego w sprawie materiału dowodowego oraz oględzin, jest jasna, logiczna, nie zawiera żadnych luk czy sprzeczności, ani też nie budzi wątpliwości w świetle zasad doświadczenia życiowego czy wiedzy powszechnej. Nadto, że dokładnie określiła podstawy i sposób wyceny przedmiotowych nieruchomości, w związku z czym był w stanie prześledzić tok rozumowania biegłej i ocenić czy opinia w formie operatu szacunkowego została sporządzona zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz przepisami wykonawczymi do tej ustawy. Jednocześnie, że żadna ze stron nie kwestionowała miarodajności opinii i stąd nie znalazł podstaw do odmówienia jej mocy dowodowej.

***Przy powyższych ustaleniach faktycznych Sąd Rejonowy zważył, co następuje:***

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 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Kwestią sporną pomiędzy stronami była wartość rynkowa przedmiotowych nieruchomości gruntowych. Starosta (...) z urzędu dokonał aktualizacji opłaty rocznej w oparciu o operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego, zgodnie z którym wartość rynkowa spornych nieruchomości wynosiła odpowiednio dla działek ewidencyjnych nr (...) kwotę 234.708,00 zł, zaś dla działki ewidencyjnej nr (...) kwotę 578.948,00 zł. Przedmiotowy operat został w całości zakwestionowany przez powoda, który podniósł, iż wartość nieruchomości została znacznie zawyżona.

Przyjmując za rozstrzygającą opinię sporządzoną przez biegłą sądową E. W., na okoliczność wartości rynkowej spornych nieruchomości gruntowych według stanu na wrzesień 2012r. i cen aktualnych oraz według stanu i cen na wrzesień 2012r. a także wyceny nakładów według wniosków powoda sformułowanych w pismach procesowych ustalono, że wartość rynkowa wyżej opisanych nieruchomości gruntowych wynosi odpowiednio 1.126.770,00 zł

oraz 457.560,00 zł. Żadna ze stron nie kwestionowała opinii biegłej i wskazanej przez nią wartości spornych nieruchomości. Sąd również nie dopatrywał się żadnych podstaw do kwestionowania opinii. Zważyć bowiem należało, że przedmiotowa opinia została sporządzona zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz przepisami wykonawczymi do tej ustawy tj. rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. 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.

Biegła zgodnie z przepisami art. 152 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami i § 28 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, zastosowała podejście porównawcze, które 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 (art. 153 ust. 1). Nadto, biegła prawidłowo wybrała metodę korygowania ceny średniej, która polega na tym, że do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości. Zaznaczyć należy, że biegła wskazała, iż na rynku lokalnym odnoszącym się do terenu miasta Z. brak jest wystarczającej liczby transakcji nieruchomości podobnych w związku z czym do analizy przyjęto ceny transakcyjne uzyskiwane za nieruchomości podobne po rozszerzeniu zakresu badania rynku do miasta terenu północnej (...). Wobec czego biegła dysponowała dostateczną liczbą transakcji porównawczych, by wybrać tę właśnie metodę wyceny. Żadnych wątpliwości Sądu nie budzi też sposób wyceny. W ocenie Sądu biegła sporządzając przedmiotową opinię dochowała procedury określonej w przywołanych powyżej przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Mając na uwadze wszystkie podniesione powyżej okoliczności Sąd Rejonowy uznał opinię sporządzoną przez biegłą sądową E. W. za w pełni wiarygodny dowód w niniejszej sprawie i na jego podstawie ustalił, że wartość rynkowa przedmiotowych nieruchomości gruntowych wynosi odpowiednio 1.126.770,00 zł oraz 457.560,00 zł. W konsekwencji Sąd Rejonowy wskazał, że wypowiedzenie dokonane przez pozwanego uznać należało za zasadne zarówno co do zasady jak i co do wysokości. Nadto, że pozwany przyjął wartość działek ewidencyjnych nr (...) na kwotę 234.708,00 zł, zaś dla działki ewidencyjnej nr (...) ich wartość ustalił na kwotę 578.948,00 zł, ustalając tym samym nową opłatę w oparciu o stawkę opłaty w wysokości 3%, która nie była kwestionowana przez powódkę (art. 72 ust. 3 pkt 5 u.g.n.).

Sąd Rejonowy podkreślił, że wartość przedmiotowej nieruchomości przyjęta przez Skarb Państwa w celu określenia wysokości opłaty rocznej jest niższa niż ustalona przez oraz wskazał, iż będąc związanym wskazaną w wypowiedzeniu wysokością zaproponowanej opłaty rocznej w wymiarze dla działki nr (...) na kwotę 17.368,44 zł, zaś dla działki (...) na kwotę 7.041,26 zł nie mógł orzec ponad nią, albowiem w myśl art. 321 k.p.c. sąd orzeka jedynie w granicach zawisłości sporu.

Mając na uwadze powyższe Sąd Rejonowy ustalił wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Z. przy ul. (...) jak w pkt 1 wyroku.

Powołując się na przepis art. 77 u.g.n. Sąd Rejonowy wskazał, że biegłą sądową E. W. ustaliła wartość poczynionych nakładów koniecznych na kwotę 307.717,14 zł a nakładów nieuwzględnionych na kwotę 20.082,86 zł, bowiem zostały one poczynione na rzecz podmiotu trzeciego (Miasta Z.), które – jak zaznaczył Sąd Rejonowy – uznał za prawidłowe i strony nie kwestionowały tych wartości. W konsekwencji uznając za uzasadnione żądanie rozliczenia nakładów poczynionych na przedmiotowe nieruchomości gruntowe i zaliczając na poczet różnicy między opłatą zaktualizowaną a opłatą dotychczasową wartość nakładów poniesionych przez powoda na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej w kwocie 307.717,14 zł orzekł jak w pkt 2 sentencji wyroku.

Jako podstawę rozstrzygnięcia w przedmiocie kosztów Sąd Rejonowy wskazał art. 100 k.p.c. podnosząc, że skoro strona powodowa wygrała sprawę w 50% (jej żądanie co do wysokości opłaty było niesłuszne ale co do zaliczenia nakładów jak najbardziej), w takim samym stopniu sprawę wygrał pozwany, wobec czego orzeczono jak w punkcie sentencji 3 wyroku. kosztami postępowania tymczasowo poniesionymi przez Skarb Państwa obciążony został Skarb Państwa - Sąd Rejonowy w Złotowie.

***Apelację od powyższego rozstrzygnięcia złożył pozwany zaskarżając wyrok w całości.***

Jako zarzuty apelacyjne wskazał :

1. naruszenie przepisów postępowania :

a). art. 327<sup>1</sup> § 1 kpc przez niewyjaśnienie w wyroku podstawy prawnej z przytoczeniem odpowiednich przepisów prawa ( art. 77 ust.2 a i 4 – 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami ) oraz przez niewskazanie w uzasadnieniu wyroku przyczyn, dla których Sąd odmówił opinii biegłego sądowego z dnia 10.02.2016r. mocy dowodowej;

2. art. 233 § 1 kpc poprzez brak wszechstronnego rozważenia całości zebranego w sprawie materiału dowodowego oraz dokonanie przez Sąd Rejonowy dowolnej oceny tego materiału z pominięciem jego istotnej części tj. opinii biegłego sądowego G. S. (1) z dnia 10 lutego 2016r. wydanej na podstawie postanowienia Sądu z 21 października 2016r. której celem było określenie wartości nakładów poniesionych przez powoda na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno – użytkowe gruntu ( art. 77 ust.4 i 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami ) a nie tylko pod kątem, czy stanowią nakłady konieczne, prowadzącego do wyprowadzenia wniosku, iż nakłady poniesione przez powoda są nakładami o których mowa w art. 143 ust.2 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz przez błędną ocenę opinii tegoż biegłego wobec zgłoszenia przez powoda licznych zastrzeżeń co do tej opinii biegłego, niekorzystnej dla powoda i oparcie rozstrzygnięcia na opinii drugiego biegłego sądowego, co do której strony nie wniosły zastrzeżeń a także przez przyjęcie, że powód poczynił nakłady na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej, z pominięciem rozważań, co do kwalifikacji prawnej tych nakładów, co skutkowało niewłaściwym zastosowaniem przepisów art. 77 ust. 4 i art. 143 ust.2 ustawy o gospodarce nieruchomościami;

3. art. 233 § 1 kpc przez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów stanowiących materiał dowodowy w sprawie w zakresie uznania, że opinia biegłego sądowego

E. W. zawiera wnioski bardziej przekonujące i lepiej uzasadnione w zakresie ustalenia wartości nakładów dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy;

4. naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 77 ust.4 i art. 143 ust.2 ustawy o gospodarce nieruchomościami przez ich niewłaściwe zastosowanie poprzez zaliczenie na poczet różnicy między opłatą zaktualizowaną wyrokiem a opłatą dotychczasową nakładów poniesionych przez powoda jako nakładów na poszczególne urządzenia infrastruktury technicznej.

Przy powyższych zarzutach apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w pkt 2 i 3 poprzez oddalenie powództwa w zakresie zaliczenia nakładów na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej Skarbu Państwa oraz zasądzenie od powoda na jego rzecz kosztów postępowania za obie instancje według norm przepisanych ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

W odpowiedzi na powyższe powódka wniosła o :

1. oddalenie apelacji;



2. zasądzenie od pozwanego na jej rzecz kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje :**

**Apelacja w przeważającym zakresie okazała się uzasadniona.**

Na wstępie zaznaczenia wymaga, że pomimo zaskarżenia wyroku w całości zarzuty apelacji i argumentacja podniesiona w ich uzasadnieniu nie odnosiły się do rozstrzygnięcia zawartego w pkt 1 wyroku, co dało podstawę do przyjęcia, iż nie jest ono kwestionowane i nie wymaga analizy w niniejszym postępowaniu, co odnosiło się również do opinii biegłych : G. S. (1) i E. W. w przedmiocie zmiany wartości przedmiotowych nieruchomości a w konsekwencji aktualizacji opłaty rocznej zarówno co do zasady, jak i jej wysokości. Niemniej mając na uwadze, że możliwość rozważania roszczenia związanego z nakładami poczynionymi na nieruchomości możliwe jest wyłącznie przy aktualizacji opłaty za wieczyste użytkowanie uzasadnionym było ze strony apelującego zaskarżenia wyroku w całości. Natomiast podważane było w apelacji zakwalifikowanie nakładów podanych przez powódkę jako koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu w następstwie których wzrosła wartość gruntu.

Odnosząc się do pierwszego ze sformułowanych zarzutów apelacyjnych wskazać należało, że naruszenie art. 327<sup>1</sup> § 1 kpc określającego wymagania, jakim winno odpowiadać uzasadnienie wyroku sądu, może być ocenione jako mogące mieć istotny wpływ na wynik sprawy w sytuacjach tylko wyjątkowych, do których zaliczyć można takie, w których braki w zakresie poczynionych ustaleń faktycznych i oceny prawnej są tak znaczne, że sfera motywacyjna orzeczenia pozostaje nieujawniona bądź ujawniona w sposób uniemożliwiający poddanie jej ocenie instancyjnej.

W tym kontekście wskazać należało, że zarzut apelacyjny w omawianym przedmiocie był uzasadniony i dotyczył chociażby braku powołania przez Sąd Rejonowy podstawy rozstrzygnięcia w przedmiocie zaliczenia nakładów dokonanych przez powódkę na poczet zaktualizowanej opłaty za użytkowanie przedmiotowej nieruchomości czy też – jak słusznie wskazał apelujący - w zaniechaniu podania przyczyn odmowy wiarygodności opinii biegłego.

W związku z tym niezbędnym jest wskazanie, że zgodnie z powołanym uregulowaniem zawartym w art. 327<sup>1</sup> § 1 kpc Sąd Rejonowy zobligowany był do podania przyczyn, dla których odmówił opinii biegłego wiarygodności i mocy dowodowej. Stąd za spełnienie tego warunku nie sposób było przyjąć ogólnikowe powołanie się przez ten Sąd na zgłaszane zarzuty.

Niemniej konkludując powyższe uwagi Sąd odwoławczy miał na względzie, że poczynione ustalenia faktyczne i ocena prawna Sądu Rejonowego ujawniała zasadniczą sferę motywacyjną wydanego orzeczenia. Zatem pomimo pewnych mankamentów uzasadnienia zaskarżonego wyroku Sąd odwoławczy miał możliwość dokonania kontroli instancyjnej.

Ustosunkowując się do dalszych zarzutów apelacyjnych odnoszących się do naruszenia prawa procesowego w postaci art. 233 § 1 kpc na wstępie zaznaczenia wymagało, że Sąd Rejonowy czyniąc w uzasadnieniu teoretyczne rozważania odnoszące się do oceny dowodu z opinii biegłego, w tym zaznaczając, że podlega ona ocenie - jak inne dowody - z uwzględnieniem takich kryteriów jak poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii, sposób motywowania sformułowanego w niej stanowiska, stopnia stanowczości wyrażonych w niej ocen, zgodności z zasadami logiki i wiedzy powszechnej – wbrew powyższemu nie ocenił opinii biegłego G. S. (1) pod kątem przytoczonych kryteriów – ograniczając się w tym przedmiocie a zarazem do opinii biegłej E. W. do podania, że nie podważa „fachowości obu opinii”. Nadto powołując się na liczne zastrzeżenia stron co do opinii biegłego G. S. (1) wskazał, że jako podstawę swego rozstrzygnięcia przyjął opinię biegłej E. W. wobec uznania jej jako bardziej przekonującej i lepiej uzasadnionej.

W związku z powyższym zaznaczenia wymagało, że argumentacja Sądu Rejonowego nie była wystarczającą dla podważenia wiarygodności i mocy dowodowej opinii biegłego G. S. (1).

Przede wszystkim istotnym było, że podstawą rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie stanowi przepis art. 77 ust. 4 - 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami ( tj. z 19 maja 2010r. (Dz. U. Nr 102, poz. 651 z późn.zm.) w brzmieniu obowiązującym do dnia 22 sierpnia 2017r., zwanej w dalszej części uzasadnienia „ustawą”.

Zgodnie bowiem z uregulowaniem zawartym w art. 4 ust. 2, do spraw dotyczących zaliczania wartości poniesionych nakładów na podstawie art. 77 ust. 4 i 6 wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie ustawy, czyli przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2017 r. poz. 1509) stosuje się przepisy dotychczasowe.

Biegły G. S. (1) sporządził opinię zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego z dnia 21 października 2015r. ( k. 378 akt ) a mianowicie na okoliczność nakładów poczynionych przez powódkę na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno – użytkowe gruntu, o ile w ich następstwie wzrosła wartość nieruchomości gruntowej ( k. 396 akt i nast.).

Powódka w piśmie z dnia 05 maja 2016r. złożonym w Sądzie Rejonowy w Złotowie w dniu 06 maja 2016r. ( k. 427 akt) kwestionowała tę opinię i podnosiła, że biegły nie wyliczył wartości poszczególnych nakładów w oparciu o rozporządzenie Rady Ministrów z 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego a także podważała ją wskazując, że biegły wypowiedział się w kwestiach prawnych. Nadto wniosła o uzupełnienie opinii przez biegłego oświadczając, że rozszerza swoje żądanie z tytułu poczynionych nakładów o prace związane z :

- 1). wyburzeniem 3 słupów betonowych;
- 2). wywozem/przywozem/makroniwelacją gruntu;
- 3). wymianą oświetlenia;
- 4). podniesieniem studni rewizyjnej;
- 5). likwidacją wpustu deszczowego;
- 6). przebudową ( likwidacją/przełożeniem ) kolizji sieci wodociągowej.

Natomiast pozwany w piśmie z dnia 25 kwietnia 2016r. poinformował, że nie wnosi uwag do opinii i nie zgłasza jakichkolwiek zastrzeżeń ( k. 420 akt ).

Na terminie rozprawy w dniu 19 września 2016r. biegły złożył ustne wyjaśnienia co do pisemnej opinii a także ją uzupełnił zgodnie z wnioskiem powódki ( k. 451 i nast. akt ).

Sąd Rejonowy określił stronom termin na ustosunkowanie do twierdzeń biegłego pod rygorem pominięcia ich w razie uchybienia określonej terminowi. Pozwany nie kwestionował opinii. Natomiast powódka wniosła o powołanie nowego biegłego podtrzymując zarzut, że biegły wypowiedział się co do kwestii prawnych ( k.456 i nast. akt).

W świetle tej argumentacji wskazania wymagało, że zgłaszanie przez stronę procesu określonych zastrzeżeń co do opinii biegłego samo przez się nie przesądza jeszcze o jej nieprzydatności. Obliguje to wówczas sąd do ich wyjaśnienia i ewentualnego uzupełnienia opinii i w zależności od ich wyniku podjęcia decyzji o ewentualnym powołaniu kolejnego biegłego.

Odnosząc powyższe do niniejszej sprawy wskazać należało, że formalnie takie czynności Sąd Rejonowy podjął. Przy tym wbrew twierdzeniu powódki biegły G. S. (1) nie przekroczył swoich kompetencji. Opinię sporządził zgodnie z tezą dowodową określoną przez Sąd Rejonowy w postanowieniu z dnia 21 października 2015r. ( k. 378 akt ) przy uwzględnieniu uregulowania zawartego, co również zaznaczył w opinii - w rozporządzeniu Rady Ministrów z 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego ( Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późn.zm.). Jednocześnie podkreślenia wymaga, że – wbrew zarzutom powódki – opinię sporządził w zakresie swoich kompetencji jako rzeczoznawcy majątkowego i stałego biegłego sądowego. Przedmiotem oceny w jego opinii stanowiło 7 pozycji prac podanych przez powódkę przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w P. w postaci :

- 1). usunięcia istniejących na gruncie budowli ( nie funkcjonujących słupów betonowych);
- 2). wybudowanie drogi z kostki betonowej wraz z miejscami postojowymi;
- 3). dokonanie wymiany oświetlenia;
- 4). podniesienie studni rewizyjnej;
- 5). likwidacja wpustu deszczowego;
- 6). przebudowanie sieci wodociągowej;
- 7). poszerzenie wjazdu i wyjazdu z nieruchomości.

Następnie – zgodnie z wnioskiem powódki – biegły na rozprawie w dniu 19 września 2016r. odniósł się do zarzutów powódki oraz opinię uzupełnił o dane wskazane przez powódkę ( k. 451 i nast. akt). Żadna ze stron nie zgłaszała dalszych pytań do biegłego.

Postanowieniem z tej samej daty Sąd Rejonowy określił stronom termin na ustosunkowanie do uzupełniającej opinii biegłego i jego wyjaśnień.

Powódka podtrzymała swoje stanowisko – niejako powtarzając dotychczasowe zarzuty w przedmiocie opinii G. S. (1) oraz wniosła o powołanie nowego biegłego ( k. 456 akt i nast. akt).

W tym kontekście wskazać należało, że obowiązkiem sądu jest dopuszczenie dowodu z dalszych biegłych lub opinii instytutu, gdy zachodzi taka potrzeba, a więc wtedy, gdy przeprowadzona już opinia zawiera istotne luki, jest niekompletna, bo nie odpowiada na postawione tezy dowodowe, niejasna, czyli nienależycie uzasadniona lub nieweryfikowalna, tj. gdy przedstawiona ekspertyza nie pozwala organowi orzekającemu zweryfikować zawartego w niej rozumowania co do trafności wniosków końcowych ( tak : Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 14 sierpnia 2020 r. V CSK 5/20 Legalis Nr 2467160).

W niniejszej sprawie Sąd Rejonowy nie przytoczył w uzasadnieniu argumentacji, która dałaby podstawę do dyskwalifikacji opinii biegłego G. S. (1) a w konsekwencji uzasadniałyby powołanie kolejnego biegłego celem sporządzenia nowej opinii. Wniosek o zaliczenie podanych przez powoda nakładów – pomimo zgłoszenia ich dopiero na ówczesnym etapie postępowania - podlegał weryfikacji i ocenie przez biegłego. Natomiast odrębną już kwestią była konkluzja biegłego, która ograniczała zakres zaliczenia tych nakładów na poczet różnicy w dotychczasowej i nowej opłacie. Obejmował on bowiem – zgodnie z warunkami określonymi art. 77 ust. 4 i 6 w zw. z ust.4 ustawy o gospodarce nieruchomościami jedynie nakłady na urządzenia infrastruktury technicznej poniesione przez powódkę jako użytkownika wieczystego, gdy nie zostały one uwzględnione w poprzednio dokonanych aktualizacjach ( okoliczność ta nie miała miejsca w sprawie) oraz nakłady konieczne wpływające na cechy techniczno – użytkowe gruntu, poniesione przez powódkę, o ile w ich następstwie wzrosła wartość nieruchomości gruntowej.

Zatem wyłącznie konsekwentne podtrzymywanie przez powódkę odmiennej, subiektywnej oceny opinii sformułowanej w oderwaniu od kryteriów określonych w powyżej powołanych przepisach art. 77 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie mogła stanowić dostatecznej podstawy do podważenia wiarygodności i mocy dowodowej opinii biegłego G. S. (1) a w konsekwencji zdyskredytowania jej i uznania jako nieprzydatnej dla przedmiotu rozstrzygnięcia skutkującego powołaniem innego biegłego. a co istotne z podaniem biegłej tezy dowodowej opinii z pominięciem kryteriów określonych art. 77 ust. 4 i 6 w zw. z ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W efekcie opinia biegłej E. W. bez skonkretyzowania warunków z tego przepisu poza wycieszeniem wartości nakładu spełniającego wymogi określone powołanym uregulowaniem prawnym - skutkowałą nieprzydatnością tej opinii w pozostałym zakresie dla przedmiotowego rozstrzygnięcia

Sąd Rejonowy bowiem postanowieniem z dnia 20 lutego 2019r. dopuścił dowód

z opinii biegłej E. W. (1) celem wyceny nakładów wg. wniosków powoda sformułowanych w pismach procesowych ( k. 585 akt). W związku z tak sprecyzowaną tezą dowodową zaznaczenia wymaga, że powódka w piśmie z dnia 07 grudnia 2011r., złożonym pozwanemu 09 grudnia 2011r. a następnie w piśmie z dnia 09 października 2012r., złożonym pozwanemu 12 października 2012r. ( k. 75 i nast. akt ) wносиła o zaliczenie na poczet różnicy pomiędzy opłatą dotychczasową z tytułu użytkowania wieczystego a opłatą zaktualizowaną, uznając je za spełniające warunki z art. 77 ust.4,5 i 6 ustawy nakłady w postaci :

- usunięcia istniejących na gruncie budowli ( nie funkcjonujących 3 słupów betonowych);
- wybudowanie drogi z kostki betonowej wraz z miejscami postojowymi;
- dokonanie wymiany oświetlenia;
- podniesienie studni rewizyjnej;
- likwidacja wpustu deszczowego;
- przebudowanie sieci wodociągowej;
- poszerzenie wjazdu i wyjazdu z nieruchomości.

W kolejnym piśmie z dnia 05 maja 2016r. złożonym w Sądzie Rejonowy w Złotowie w dniu 06 maja 2016r. ( k. 422 akt ) powódka rozszerzyła swoje żądanie z tytułu poczynionych nakładów o prace związane z :

- wywozem/przywozem;
- makroniwelacją gruntu.

Biegła zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego z dnia 20 lutego 2019r. sporządziła opinię na okoliczność wartości nakładów wykonanych na przedmiotowych nieruchomościach wskazanych przez powódkę.

W świetle powyższego – ustosunkowując się do argumentacji powódki - zaznaczenia wymagało, że w takiej sytuacji zrozumiałym było nie kwestionowanie przez pozwanego zarówno przed Sądem Rejonowym, jak i w apelacji zakresu oraz wartości nakładów poczynionych przez powódkę na przedmiotowych nieruchomościach. Natomiast - jak już wskazano - podważane było z jego strony, aby nakłady te spełniały warunki do zaliczenia ich jako konieczne wpływające na cechy techniczno-użytkowe gruntu, w wyniku których wzrosła wartość nieruchomości gruntowej.

Z ustaleń poczynionych przez Sąd odwoławczy wynika, że z przedstawionych przez powódkę nakładów – na gruncie art. 77 ust. 4 i ust. 6 w zw. z ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami – jako kwalifikujących się do zaliczenia na poczet aktualizacji opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania powyższe był wyłącznie nakład związany z usunięciem istniejących na gruncie budowli ( nie funkcjonujących słupów betonowych) będących pozostałością po nieczynnym oświetleniu. Przy tym zaznaczenia wymaga, że powódka domagała się zaliczenia na poczet nakładów 3 słupów betonowych. Tymczasem biegły wyjaśnił, że na przedmiotowym gruncie ( działce oznaczonej nr (...) ) usytuowane były 2 słupy betonowe a 3 z nich znajdował się na nieruchomości nie stanowiącej własności pozwanego, lecz Gminy Z..

Dowód : opinia biegłego G. S. (1) (k. 396 i nast. akt oraz k. 451 – 452 akt).

Wartość pracy związanej z usunięciem 3 słupów betonowych wraz z ich wywiezieniem wynosiła 2 921,99 zł, usunięcie drzew wynosiła 3.214,19 zł a rozebranie krawężnika wyniosła 1.010,68 zł,

( dowód : opinia biegłej E. W. k.597 i nast. akt).

Powyższy zakres opinii a mianowicie zarówno co kwestii ilości słupów usytuowanych na przedmiotowych nieruchomościach ( opinia biegłego G. S. (1) ), jak i wyceny związanej z usunięciem słupów, drzew i krawężnika ( opinia biegłej E. W.) nie był kwestionowany przez strony. W tym zakresie Sąd odwoławczy wykorzystał opinię biegłej E. W. mając na uwadze, że opinia co do wartości wskazanych nakładów nie była kwestionowana przez żadną ze stron.

Ostatecznie dało to podstawę Sądowi odwoławczemu ustalenia, że nakład powódki związany z usunięciem : dwóch słupów tj. prac o wartości 1 948 zł. ( 2 921,99 : 3 ), drzew tj. prac o wartości 3 214,19 zł i krawężnika prac o wartości 1 020,68 zł łącznie wyniósł

**6 182,87 zł.**

Ustosunkowując się do dalszych zarzutów apelacyjnych na wstępie zaznaczenia wymaga, że w sprawie – jak już wskazano w niniejszym uzasadnieniu - ma zastosowanie przepis art. 77 ust. 4 - 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami ( tj. z 19 maja 2010r. (Dz. U. Nr 102, poz. 651 z późn.zm.) w brzmieniu obowiązującym do dnia 22 sierpnia 2017r., zwanej w dalszej części uzasadnienia „ustawą”. Zgodnie bowiem z uregulowaniem zawartym w art. 4 ust. 2, do spraw dotyczących zaliczania wartości poniesionych nakładów na podstawie art. 77 ust. 4 i 6 wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie ustawy, czyli przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2017 r. poz. 1509) stosuje się przepisy dotychczasowe.

Na tle powyższego uregulowania zakres zaliczania nakładów na poczet różnicy w dotychczasowej i nowej opłacie mógł obejmować jedynie nakłady na urządzenia infrastruktury technicznej poniesione przez użytkownika wieczystego gdy nie zostały one uwzględnione w poprzednich dokonywanych aktualizacjach. Niniejsza okoliczność nie była sporną pomiędzy stronami i pozwany jej nie kwestionował co do zasady pozwany. Natomiast istotnym w sprawie było, że na podstawie art. 143 ust.2 ustawy przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się budowę drogi wybudowanej pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią, przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych. Wyliczenie to musi być uznane za enumeratywne (wyczerpujące) i stanowi zamknięty katalog tych urządzeń. Skoro bowiem ustawodawca nie posłużył się wyrażeniem „w szczególności”, a także wyliczeniem przykładowym ( tak : Komentarz do ustawy o gospodarce nieruchomościami pod red. G.Bieniek LexisNexis wyd.1 W-wa 2012). Zasady, o których mowa w ust. 4 i 5 (dotyczące zaliczania nakładów na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną) 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. Zatem poza urządzeniami wymienionymi w omawianym przepisie art. 143 ust.2 w zw. z art. 77 ust.4 ustawy wybudowanie jakichkolwiek innych urządzeń ( niewymienionych w tym przepisie), czy też nakłady nie kwalifikujące się na gruncie powołanego art. 77 ust. 6 w zw. z ust.4 jako spełniające określone warunki nie mogą stanowić podstawy do naliczenia nakładów o których mowa w powołanym art. 77 ust. 4 ustawy.

Opierając się na praktyce orzeczniczej i doktrynie powszechnie przyjmuje się, że nakładami są wydatki, których celem jest utrzymanie rzeczy w stanie zdalnym do normalnego korzystania, zgodnie z przeznaczeniem. Natomiast pozostałe nie odpowiadające temu celowi to nakłady zmierzające do ulepszenia rzeczy „nakłady użyteczne” albo nadanie jej cech odpowiadających szczególnym upodobaniom posiadacza „ nakłady zbytkowe” ( tak : Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 22 marca 2006r. , III CSK 3/06), wyroku z dnia 30 stycznia 2014 r., III CSK 42/13, wyroku z 13 kwietnia 1983r., IV CSK 67/83, wyroku 26 września 2014r., IV CSK 736/13)

W tym kontekście wykorzystując opinię biegłego G. S. (1) Sąd odwoławczy zważył, że w ramach przedstawionego w uzasadnieniu podziału nakładów i tak określonego ich znaczeniu, nakłady poniesione przez powódkę z tytułu usunięcia słupów miały charakter nakładów koniecznych. Bez ich dokonania nieruchomość bowiem nie byłaby zdalna do korzystania zgodnie z jej przeznaczeniem wynikającym z celu, na jaki została oddana w użytkowanie wieczyste a mianowicie w celach budowlano - usługowych. Nadto interpretując pojęcie nakładu koniecznego funkcjonalnie – odnosząc je do gruntu wraz z jego częściami składowymi, do których, zgodnie z art. 48 kc, należą urządzenia trwale z gruntem związane, jak drzewa i inne rośliny przyjąć należało, że usunięcie drzew kwalifikować należało także jako

nakład konieczny. Poza tym rozebranie krawężnika jako dokonanie rozbiórki instalacji budowlanych znajdujących się na terenie oddanym w wieczyste użytkowanie Sąd odwoławczy przyjął jako związane z nakładem koniecznym ( tak : Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 30 stycznia 2014r. III CSK 42/13 Legalius Nr 1092611 i w wyroku z dnia 29 stycznia 2016r. II CSK 69/15 Legalis Nr 1433139). Natomiast brak było podstaw do przyjęcia pozostałych nakładów wskazanych przez powódkę jako spełniające warunki z powołanego uregulowania zawartego w art. 77 ust. 4 i ust. 6 w zw. z ust. 4 ustawy.

W świetle tego uregulowania odróżnić bowiem należało nakłady konieczne dokonane przez powódkę jako użytkownika wieczystego prowadzącego określoną działalność gospodarczą na przedmiotowym terenie i w związku z tym wykonująca określone prace mające na celu ulepszenie nieruchomości od wartości nakładów ustalanych na podstawie art. 77 ust. 4 i ust. 6 w zw. z ust. 4 ustawy, które podlegały zaliczeniu na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a zaktualizowaną opłatą za użytkowanie wieczyste wobec wzrostu w ich następstwie wartości przedmiotowych nieruchomości gruntowych.

W związku z tym Sąd odwoławczy mając na względzie powyższe rozróżnienie i oceniając apelację w przeważającym zakresie za uzasadnioną dokonał zmiany zaskarżonego wyroku uznając, że tylko nakłady konieczne o łącznej wartości **6 182,87 zł** spełniały wymogi z powołanego przepisu. W konsekwencji Sąd odwoławczy zmienił zaskarżony wyrok - jak w pkt II ppkt a). na podstawie art. 386 § 1 kpc a w pozostałym zakresie wnioski powódki o zaliczenie wartości nakładów na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną oddalił tj. co do wartości nakładów w kwocie 301 534,27 zł .

O kosztach postępowania pierwszoinstancyjnego Sąd odwoławczy orzekł jak w pkt II pkt b) i c ) na podstawie art. 98 § 1 i 3 oraz art. 99 kpc uznając, że żądanie pozwanego aktualizacji opłaty za wieczyste użytkowanie zostało w całości uwzględnione. Natomiast, że wniosek powódki o zaliczenie na poczet tej opłaty wartości poczynionych nakładów tylko w nieznacznym zakresie został uwzględniony. Zatem Sąd odwoławczy przyjął, że powódka przegrała w całości proces przed Sądem Rejonowym a w konsekwencji, iż jest zobligowana do poniesienia kosztów postępowania pierwszoinstancyjnego, w tym poniesionych przez pozwanego z tytułu zastępstwa procesowego ( pkt II ppkt b) wyroku). Kwota ta została ustalona na podstawie § 6 pkt 3 rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. z 2013 r. poz. 490 w brzmieniu na dzień złożenia sprzeciwu od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w P. ) w zw. z § 21 z dnia 22 października 2015r. rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015 r. poz. 1804 ) na mocy którego do spraw wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie rozporządzenia stosuje się przepisy dotychczasowe do czasu zakończenia postępowania w danej instancji. Natomiast kwota 2 000 zł została uiszczona przez pozwanego na poczet wydatków związanych ze sporządzeniem opinii przez biegłego i w całości została wykorzystana na ten cel. W związku z tym podlega ona zwrotowi pozwanemu w tej wysokości.

Powódka obciążona została również nieuiszczonymi dotąd pozostałymi kosztami sądowymi z tytułu wydatków sporządzenia opinii przez biegłych tymczasowo pokrytych przez Skarb Państwa ( Sąd Rejonowy w Złotowie).

W tym zakresie Sąd odwoławczy ustalił, że obie strony uiściły zaliczki na wydatki związane ze sporządzeniem opinii przez biegłych po 2 000 zł ( dowód : potwierdzenie wpłat k. 1 akt tom I)

Łączne koszty związane ze sporządzaniem opinii przez biegłego G. S. (2), w tym ich uzupełnienie oraz jego stawiennictwa na rozprawie w dniach : 28.09.2015r., 19.09.2016r. i 10.05.2018r. celem złożenia wyjaśnień co do sporządzonych opinii przed Sądem Rejonowym w Złotowie wyniosły 8 001,24 zł ( 2 182 zł + 196,62 zł + 3 207,53 zł + 218,93 zł + 179,62 zł + 1804,44 zł + 212,10 zł), w tym 4 000 zł pokryto z zaliczek wpłaconych przez obie strony a w pozostałym zakresie wypłacono je tymczasowo ze Skarbu Państwa ( Sądu Rejonowego w Złotowie). Koszty sporządzania opinii przez biegłą E. W. wyniosły 6 249,80 zł i w całości wypłacono je tymczasowo ze Skarbu Państwa ( Sądu Rejonowego w Złotowie) ( k. 650 akt).

Zatem łączny koszt związany ze sporządzeniem opinii przez biegłych wyniósł 14 251 zł, w tym zaliczek pokryto 4 000 zł. Sąd tymczasowo Skarb Państwa uiszczył kwotę 10 251 zł.

W związku z powyższym Sąd odwoławczy nakazał ściągnąć od powódki na rzecz Skarbu Państwa ( Sądu Rejonowego w Złotowie ) kwotę 10 251 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych zgodnie z uregulowaniem zawartym w art. 113 ust.2 ustawy z 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. 2020.755 z późn.zm.) ( pkt II ppkt c) wyroku).

W pozostałym zakresie Sąd odwoławczy w pkt III oddalił apelację na podstawie art. 385 kpc

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd odwoławczy orzekł jak w pkt III i IV wyroku na podstawie art. 98 § 1 i 3, art. 99 w zw. z art. 391 § 1 kpc obciążając nimi w całości powódkę. Sąd odwoławczy bowiem przyjął, że wynik postępowania apelacyjnego, w którym powódka przegrała w przeważającym zakresie apelację dał podstawę do obciążenia jej w całości kosztami niniejszego postępowania. Na koszty te złożyła się opłata od apelacji z uiszczenia której apelujący był zwolniony z ustawy. W związku z tym Sąd odwoławczy na podstawie art. 113 ust.1 ustawy z 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. 2020.755 z późn.zm.) orzekł jak w pkt III wyroku. Ponadto na koszty niniejszego postępowania złożyło się wynagrodzenie poniesione przez pozwanego z tytułu zastępstwa procesowego ustalone na podstawie § 2 pkt 7 w zw. z § 10 ust.1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych ( Dz. U. 2015.1804 z późn. zm.). W związku z tym Sąd odwoławczy uwzględniając wniosek pozwanego orzekł jak w pkt IV wyroku.

***Ewa Blumczyńska***