

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 października 2014 roku

Sąd Okręgowy w Łodzi II Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia S.O. Sylwia Łopaczewska

Protokolant: st. sekr. sąd. Sylwia Nowakowska - Birke

po rozpoznaniu w dniu 2 października 2014 roku **w Łodzi**

na rozprawie

sprawy z powództwa „ (...)” Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Z.

przeciwko Skarbowi Państwa reprezentowanemu przez Starostę (...)

o ustalenie

1. ustala wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Z. przy ul. (...), obręb (...), składającej się z działek gruntu o numerach 150/1, 150/2, 150/3, 150/4, 150/5, 150/6, 150/7, 150/8, 150/9, 150/10, 150/11, 150/12, 150/13, 150/14, 150/15, 150/16, 150/17, 150/18, 150/19, 150/20, 150/21, 150/22, 150/23, 150/24, 150/25, 150/26, 150/27, 150/28, 150/29, 150/30, 150/31, 150/32, 150/33, 150/34, 150/35, 150/36, 150/37, 150/38, 150/39, 150/40, 150/41, 150/42, 150/43, 150/44, 150/45, 150/46, 150/47, o łącznej powierzchni 9,3289 ha, dla której w Sądzie Rejonowym w Zgierzu Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta Kw (...), stanowiącego własność Skarbu Państwa, a pozostającego aktualnie w użytkowaniu wieczystym powoda „ (...)” Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Z., poczynając od 1 stycznia 2013r., na kwotę 36.810,00 zł. (trzydzieści sześć tysięcy osiemset dziesięć złotych);

2. oddala powództwo w pozostałej części ustalając, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Z. przy ul. (...), obręb (...), składającej się z działek gruntu o numerach 150/1, 150/2, 150/3, 150/4, 150/5, 150/6, 150/7, 150/8, 150/9, 150/10, 150/11, 150/12, 150/13, 150/14, 150/15, 150/16, 150/17, 150/18, 150/19, 150/20, 150/21, 150/22, 150/23, 150/24, 150/25, 150/26, 150/27, 150/28, 150/29, 150/30, 150/31, 150/32, 150/33, 150/34, 150/35, 150/36, 150/37, 150/38, 150/39, 150/40, 150/41, 150/42, 150/43, 150/44, 150/45, 150/46, 150/47, o łącznej powierzchni 9,3289 ha, dla której w Sądzie Rejonowym w Zgierzu Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta Kw (...), stanowiącej własność Skarbu Państwa, a pozostającej aktualnie w użytkowaniu wieczystym powoda „ (...)” Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Z., dokonana przez Starostę (...) wypowiedzeniem z dnia 26 listopada 2012r. oznaczonym znakiem (...), od dnia 1 stycznia 2013r. jest uzasadniona do kwoty 36.810,00 zł. (trzydzieści sześć tysięcy osiemset dziesięć złotych);

3. zasądza od Skarbu Państwa – Starosty (...) na rzecz „ (...)” Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Z. kwotę 12.047,36 zł. (dwanaście tysięcy czterdzieści siedem złotych trzydzieści sześć groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu;

4. nakazuje pobrać od „ (...)” Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Z. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Łodzi kwotę 222,53 zł. (dwieście dwadzieścia dwa złote pięćdziesiąt trzy grosze) tytułem zwrotu nieuiszczonych wydatków w zakresie oddalonej części powództwa;

5. nakazuje pobrać od Skarbu Państwa – Starosty (...) na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Łodzi kwotę 2.559,13 zł. (dwa tysiące pięćset pięćdziesiąt dziewięć złotych trzynaście groszy) tytułem zwrotu nieuiszczonych wydatków w zakresie uwzględnionej części powództwa;

6. nakazuje wypłacić ze Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Łodzi na rzecz „ (...)” Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Z. kwotę 1.048,00 zł. (jeden tysiąc czterdzieści osiem złotych) tytułem zwrotu nadpłaconej opłaty sądowej od pozwu, uiszczonej w dniu 17 października 2013r., zaksięgowanej pod pozycją 7101 01 WB 0200204/0023/2013.

Sygnatura akt II C 1107/13

UZASADNIENIE

Powód „ (...)” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Z., w dniu 7 stycznia 2013r., złożył do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ł. wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ulicy (...) w Z., składającej się z działek gruntu o numerach : 150/1, 150/2, 150/3, 150/4, 150/5, 150/6, 150/7, 150/8, 150/9, 150/10, 150/11, 150/12, 150/13, 150/14, 150/15, 150/16, 150/17, 150/18, 150/19, 150/20, 150/21, 150/22, 150/23, 150/24, 150/25, 150/26, 150/27, 150/28, 150/29, 150/30, 150/31, 150/32, 150/33, 150/34, 150/35, 150/36, 150/37/ 150/38, 150/39, 150/40, 150/41, 150/42, 150/43, 150/44, 150/45, 150/46, 150/47, o łącznej powierzchni 9,3289 ha, dla której Sąd Rejonowy w Zgierzu prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), dokonana przez Starostę (...) wypowiedzeniem wysokości dotychczasowej opłaty rocznej za grunt oddany w użytkowanie wieczyste, doręczonym powodowi w dniu 5 grudnia 2012 roku, jest nieuzasadniona, względnie, że jest uzasadniona w innej wysokości.

Powodowa Spółka zgłosiła zarzuty do, zleconego przez właściciela nieruchomości, operatu szacunkowego, a także podniosła, iż na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a zaktualizowaną zaliczona winna być wartość nakładów na budowę infrastruktury technicznej. Strona powodowa podniosła, że w latach 2006-2010, realizowała zakrojone na szeroką skalę inwestycje w ramach realizacji zadania „Budowa kanalizacji sanitarnej Miasta Z. wraz z modernizacją oczyszczalni ścieków”, z udziałem środków z Unii Europejskiej. Środki własne poniesione przez Spółkę wyniosły połowę środków przeznaczonych na realizację programu. (wniosek zastępujący pozew – k. 74-83)

Orzeczeniem z dnia 28 czerwca 2013r., wydanym w sprawie SKO.(...) Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Ł. oddaliło wniosek, uznając aktualizację opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste w gruncie położonego w Z. przy ul. (...) za uzasadnioną. (orzeczenie – k. 50-52)

Od orzeczenia SKO w Ł. z dnia 28 czerwca 2013 użytkownik wieczysty - „ (...)” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Z. złożył, w dniu 30 lipca 2013 roku, sprzeciw, wnosząc o ustalenie, że aktualizacja opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa, położonego w Z. przy ul. (...), jest nieuzasadniona (sprzeciw – k. 7-19)

Stosownie do brzmienia art. 80 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona, złożony przez w dniu 7 stycznia 2013r. zastąpił pozew.

W postępowaniu sądowym pozwany Skarb Państwa reprezentowany przez Starostę (...), zastępowany przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa, wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od strony powodowej zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych na rzecz Skarbu Państwa - Prokuratorii Generalnej Skarbu Państwa.

Uzasadniając swoje stanowisko, pozwany stwierdził, że w czasie, jaki upłynął od poprzedniej aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, wzrosła wartość nieruchomości, co czyni wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty w pełni zasadnym, a wysokość opłaty rocznej winna zostać określona na podstawie wartości nieruchomości ustalonej przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego D. B..

Nadto, zgodnie z art. 77 ust. 4 i 6 u.g.n. , przy aktualizacji opłaty, 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. Jako że w niniejszej sprawie aktualizacja opłaty przedmiotowego gruntu dokonana pismem Starosty (...) z dnia 26.11.2012 r. jest pierwszą aktualizacją, toteż ewentualne nakłady poczynione przed tą datą przez użytkownika wieczystego nie podlegają, w myśl ww. przepisu, zaliczeniu (odpowiedź na pozew Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa – k. 402-405).

Na rozprawie w dniu 2 października 2014 r., powodowa Spółka wniosła nadto o zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych (protokół skrócony k. 517).

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

„ (...)” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Z. jest użytkownikiem wieczystym zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w Z. przy ulicy (...), składającej się z działek gruntu oznaczonych numerami: 150/1, 150/2, 150/3, 150/4, 150/5, 150/6, 150/7, 150/8, 150/9, 150/10, 150/11, 150/12, 150/13, 150/14, 150/15, 150/16, 150/17, 150/18, 150/19, 150/20, 150/21, 150/22, 150/23, 150/24, 150/25, 150/26, 150/27, 150/28, 150/29, 150/30, 150/31, 150/32, 150/33, 150/34, 150/35, 150/36, 150/37/ 150/38, 150/39, 150/40, 150/41, 150/42, 150/43, 150/44, 150/45, 150/46, 150/47, w obrębie (...), o łącznej powierzchni 9,3289 ha, dla której Sąd Rejonowy w Zgierzu prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), stanowiącej własność pozwanego (bezsporne).

Prawo użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości zostało nabyte przez przedsiębiorstwo państwowe Zakłady (...) w Z., w zarządzie którego znajdowały się sporne grunty i budynki w dniu 5 grudnia 1990r., zgodnie z decyzją Wojewody (...) z dnia 14 maja 2001r. w sprawie GN.IV. (...), wydanej w sprawie z wniosku Zakładów (...) S.A. w Z. w likwidacji o stwierdzenie nabycia z mocy prawa, z dniem 5 grudnia 1990r., prawa użytkowania wieczystego gruntu Skarbu Państwa, położonego w Z. w obrębie(...), przy ul. (...) oraz przy ul. (...), zabudowanego laguną oczyszczalni ścieków. Zgodnie z powołaną decyzją Wojewody (...) użytkownik wieczysty zobowiązany jest uiszczać przez czas trwania swojego prawa opłatę roczną wg stawki 3% od wartości gruntu ustaloną operatem szacunkowym z dnia 14 lutego 2001r. na kwotę 34.635,87 zł., płatną w terminie do dnia 31 marca każdego roku za dany rok z góry. Opłata roczna może być aktualizowana przez Starostę (...), wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej, nie częściej niż raz w roku. (decyzja k. 408-410)

Decyzja Wojewody (...) nie określała wprost celu oddania gruntu w użytkowanie wieczyste, jednak pośrednio wynika on z funkcji obiektów posadowionych na gruncie w dacie przekazania gruntu w użytkowanie wieczyste, wymienionych w załączniku nr 1 do decyzji z dnia 14 maja 2001r., w postaci osadnika 2-komorowego – laguny oczyszczalni ścieków, wybudowanego w roku 1974r, o powierzchni zabudowy 93.291 m.kw., przeznaczonego do gromadzenia osadu z oczyszczalni ścieków. (decyzja k. 408-410, załącznik Nr 1 do decyzji k. 411, pisemna opinia biegłej sądowej z zakresu szacunku nieruchomości K. Ł. k. 428).

Prawo użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości zostało nabyte zostało nabyte przez (...) Spółkę (...) od Zakładów (...) w Z. na mocy umowy sprzedaży sporządzonej w formie aktu notarialnego z dnia 4 września 2001r.

Pismem z dnia 25 października 2001 r. Starosta (...) poinformował (...) Spółkę (...), że, w związku z nabyciem prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości od (...) S.A. w likwidacji w Z., Spółka zobowiązana będzie wnosić, od dnia 1 stycznia 2002 r., opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego w kwocie 20.962,44 zł., co stanowi 3 % wartości gruntu. (pismo k. 406).

W dniu 2 stycznia 2003r. (...) Spółka (...) wniosła przedsiębiorstwo w rozumieniu art. 55 ze zn.1 k.c., do powodowej Spółki (...) Spółka z o.o. z siedzibą w Z.. (...) Spółka (...) jest jedynym wspólnikiem „ (...)” Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością (niesporne; odpis Krajowego Rejestru Sądowego k. 382-389)

Pismem z dnia 26 listopada 2012 r., doręczonym powodowi w dniu 5 grudnia 2011r., Starosta (...) wypowiedział wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Z. przy ul. (...) i zaproponował nową opłatę w wysokości 216.768,00 zł., obowiązującą od dnia 1 stycznia 2013r. W uzasadnieniu wskazał, że wartość nieruchomości uległa zmianie i obecnie, zgodnie z wyceną rzeczoznawcy majątkowego D. B., sporządzonej na zlecenie Starostwa Powiatowego w Z., wynosi 7.225.600,00 zł. (wypowiedzenie k.88-89, operat szacunkowy k. 91-110)

Teren, na którym znajduje się nieruchomość będąca przedmiotem użytkowania wieczystego powodowej Spółki, nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z zapisami Studium (...) (uchwała Rady Miejskiej Nr XL/380/05 z dnia 17 listopada 2005r.), nieruchomość przy ul. (...) położona jest w granicach jednostki urbanistycznej (...) (...). Zgodnie z treścią ww. uchwały, rejon (...) stanowi obszar :

- jednostki o strukturze miasta podlegającej wewnętrznym przekształceniom po zmianie technologii funkcjonowania oczyszczalni ścieków oraz powiązanie z jednostką (...) i (...) w kompleksie terenów o charakterze przemysłowo – komunalnym,
- obszar lokalizacji działalności komunalnej, zakaz składowania odpadów niebezpiecznych ;
- obszar założeń przemysłowych .

Przeznaczenie terenu określone w Studium to:

- funkcja podstawowa : tereny przeznaczone dla działalności komunalnej i przemysłowej ,
- funkcja uzupełniająca – zespoły zadrzewień jako zieleń izolacyjna.

Określone przez Studium „standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu” dla jednostki (...) są następujące :

- utrzymuje się zainwestowanie komunalne z prawem do rozbudowy ,
- w znacznym stopniu teren objęty granicami Parku (...), którego zasady funkcjonowania określa umowa powstania P. oraz statut organizacji,
- koncentracja urządzeń związanych utylizacją ścieków i odpadów o znaczeniu regionalnym oraz działalnością przemysłową ,
- dopuszcza się lokalizację założeń typu „cmentarzysko dla zwierząt domowych” oraz „schronisko dla zwierząt” zgodnie z odpowiednimi przepisami szczególnymi.

Dodatkowo w rozdziale XX pkt 3 studium uwarunkowań i kierunków (...) osadniki oczyszczalni ścieków , które znajdują się na nieruchomości, określone są jako wymagające intensywnych działań rekultywacyjnych.

W załączniku nr 3 do uchwały nr XL/380/05 Studium (...) pt. Kierunki Zagospodarowania, wyceniania nieruchomości znajduje się na terenie o postulowanym przeznaczeniu określonym, jako tereny przemysłu oraz wielkopowierzchniowych składów i magazynów.

Wartość nieruchomości winna być oszacowana z uwzględnieniem celu, na jaki została oddana w użytkowanie wieczyste.

Ponieważ w decyzji Wojewody (...) z dnia 14 maja 2001 r. o nabyciu prawa użytkowania wieczystego przez Zakłady (...), nie wskazano w sposób bezpośredni celu oddania gruntu w użytkowanie wieczyste, jednak pośrednio wynika

on z funkcji obiektów posadowionych na gruncie w dacie przekazania gruntu w użytkowanie wieczyste, a w dacie uwłaszczenia przedsiębiorstwa państwowego z mocy prawa, przedmiotowa nieruchomość była zagospodarowana tak samo jak w dacie aktualizacji, należy zatem przyjąć, że aktualny sposób korzystania z nieruchomości jest kontynuacją przeznaczenia, na jakie została przekazana w użytkowanie wieczyste i dodatkowo jest zgodny z przeznaczeniem określonym w Studium (...).

Sporna Nieruchomość położona jest w południowo – zachodniej części miasta Z., w odległości około 1,5 km od centrum, przy skrzyżowaniu ulic (...). Ulice dojazdowe posiadają nawierzchnię utwardzoną. Nieruchomość posiada bardzo dobry dostęp do dróg lokalnych i dobry dostęp do tras przelotowych oraz dobry dostęp do strefy centralnej miasta (odległość – około 1,5 km). Nieruchomość posiada mało korzystne położenie w stosunku do miejskiej komunikacji – linie autobusowe dostępne są przy ul. (...). Dostęp do infrastruktury miejskiej (sklepów, usług, placówek oświaty, zdrowia, rekreacji itp.) jest utrudniony, typowy dla terenów przemysłowych. Otoczenie jest korzystne, związane z charakterem terenu przemysłowego, w najbliższym sąsiedztwie przeważa zabudowa o charakterze przemysłowo – magazynowym, wokół znajdują się obiekty magazynowe i produkcyjne oraz tereny niezabudowane.

Nieruchomość składa się z 47 przylegających do siebie, różnej wielkości, działek o powierzchni łącznej 9,3289 ha, posiada kształt zbliżony do kwadratu szerokości frontu około 300 m; kształt i ekspozycja są korzystne.

Na nieruchomości znajduje się osadnik dwukomorowy – laguna sucha oraz laguna na ścieki płynne, wykonane z wałów ziemnych od wewnętrznej strony oraz wyłożone płytami betonowymi i wyposażone w system odwadniania. Laguny gromadzą osady ściekowe po wstępnej obróbce ścieków w oczyszczalni zasadniczej. W osadnikach następuje oddzielenie osadów, które pozostają w lagunie oraz odcieków, które przepływają do oczyszczalni ścieków poprzez instalację zbierająco - drenażową. Laguny stanowią integralną część technologiczną zasadniczej oczyszczalni ścieków komunalnych miasta Z.. Nieruchomość jest ogrodzona, oświetlona, z systemem monitorującym. Wzdłuż przylegającej do nieruchomości ul. (...) przebiega miejska sieć wodociągowa, sieć elektroenergetyczna oraz sieć gazowa, w ulicy (...) znajduje się sieć kanalizacji sanitarnej i wodociągowej.

Ocena, z punktu widzenia użyteczności gruntu, jako terenu budowlanego, pomimo bardzo dobrej lokalizacji i dostępności do sieci infrastrukturalnych oraz korzystnej konfiguracji terenu, jest negatywna. Wynika to z jednej strony, z konieczności przeprowadzenia rekultywacji jako końcowego etapu eksploatacji każdego składowiska odpadów, a z drugiej strony z ograniczeń nałożonych przez ustawę z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz.U. z 2013 r., poz. 21) oraz § 18 rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 30 kwietnia 2013r. w sprawie składowisk odpadów na koronie składowisk odpadów niebezpiecznych oraz składowisk odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne, z którego wynika, że w tych miejscach nie mogą być budowane budynki przez okres 50 lat od dnia zamknięcia składowiska, wykonywane wykopy, instalacje naziemne i podziemne, z wyłączeniem instalacji związanych z funkcjonowaniem składowiska.

Ograniczone możliwości zabudowy przedmiotowej nieruchomości znalazły odzwierciedlenie w projekcie zmian Studium (...), w którym przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenach gospodarowania odpadami, określonych jako grunty słabonośne, o ograniczonej przydatności do zabudowy.

Wartość rynkowa działki jako przedmiotu prawa własności, według stanu i poziomu cen na listopad 2012 roku, wynosi 1.227.700 zł .

(opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości K. Ł. k. 420-453, pisemna opinia uzupełniająca k.481-484, ustna opinia uzupełniająca protokół rozprawy z dnia 2 października 2014 r. - od 00:16:03 do 00:52:25).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie załączonych do akt dokumentów urzędowych i prywatnych w oryginałach bądź ich kserokopiach, nie zakwestionowanych przez strony postępowania, a których treść i autentyczność nie budziła żadnych wątpliwości, w szczególności w oparciu o dokumenty załączone do akt postępowania przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w Ł..

Osią sporu była kwestia wartości spornej nieruchomości i tym kontekście możliwość wykorzystania, na potrzeby ustaleń faktycznych i rozstrzygnięcia, opinii biegłego sądowego do spraw wyceny nieruchomości K. Ł.. Powód postawił opinii szereg zarzutów, lecz w ocenie Sądu, nie zasługiwały ona na uwzględnienie.

Biegła sądowa K. Ł. przy dokonywaniu wyceny wartości rynkowej nieruchomości, zgodnie z treścią § 28 ust. 2 w zw. z ust. 4 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 207, poz. 2109), zastosowała podejście porównawcze, polegające 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 i nieruchomość wycenianą oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeśli znane są ceny nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, a także cechy tych nieruchomości wpływające na poziom ich cen (art. 153 ust. 1 u.g.n.). W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku (§ 4 ust. 2 cytowanego Rozporządzenia).

Zgodnie z § 4 ust. 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 207, poz. 2109), przy stosowaniu metody porównywania parami, porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości (§ 4 ust. 3 cytowanego rozporządzenia).

Przez nieruchomość podobną należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny i przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość (art. 4 pkt 16 u.g.n.).

Wycenę nieruchomości z zastosowaniem podejścia porównawczego poprzedza analiza i charakterystyka rynku nieruchomości podobnych pod względem fizycznym i stanu prawnego. Analiza ta stanowi podstawę wyboru cech (atributów), które w sposób zasadniczy wpływają na ceny, a w następstwie, na wartość rynkową nieruchomości, jak również stanowi podstawę określenia wag wybranych cech, tj. stopnia ich wpływu na wartość nieruchomości.

W metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość wycenianą o znanych cechach kolejno z co najmniej trzema nieruchomościami podobnymi o znanych cenach transakcyjnych i cechach. Wartość określa się przez korygowanie cen transakcyjnych ze względu na różnice ocen cech pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi.

Podstawowe parametry kształtujące cenę gruntów na terenach miejskich to lokalizacja oraz przydatność budowlana, ponieważ są one nabywane głównie w celu zabudowy. Oprócz uwarunkowań prawnych (przeznaczenie gruntu), o możliwościach zabudowy gruntu decydują parametry fizyczne – w przypadku wycenianej nieruchomości mamy do czynienia z gruntem zdegradowanym, wymagającym rekultywacji i objętej długoletnim zakazem wznoszenia budynków, a więc o bardzo ograniczonej przydatności do zabudowy. Na terenie miasta Z. i województwa (...) nie udało się zidentyfikować transakcji, które dotyczyłyby gruntów tak zdegradowanych. W związku z tym, jak również uwzględniając uwarunkowania lokalnego rynku, jako nieruchomości podobne przyjęto grunty o znacznie ograniczonych możliwościach zabudowy wynikających bądź z przeznaczenia w przepisach planistycznych bądź z parametrów fizycznych. Dodatkowym kryterium podobieństwa była jak największa powierzchnia nieruchomości.

Pozwany kwestionował w szczególności podobieństwo wybranych do porównania nieruchomości pod względem ich przeznaczenia i powierzchni.

Odnosząc się do zarzutów sformułowanych przez pozwanego w piśmie z dnia 20 marca 2014r. (k. 466), dotyczących przeznaczenia spornej nieruchomości, biegła K. Ł. wyjaśniła, że Studium (...) nie jest aktem prawa miejscowego i na jego podstawie nie można określać, czy przedmiotowy teren jest terenem budowlanym lub przeznaczonym pod

zabudowę. Ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu, następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu, w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Uwzględniając powyższe okoliczności, a nadto uwarunkowania wynikające z obowiązujących przepisów dotyczących ochrony środowiska (powołanych powyżej), biegła wyczerpująco wyjaśniła przyczyny dla których brak jest podstaw do określenia wycenianej nieruchomości, jako gruntu budowlanego. W tym stanie rzeczy najśluszniej byłoby przyjąć, jako nieruchomości porównawcze, tereny użytkowane przez oczyszczalnie ścieków, bądź składowiska odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne, lecz w województwie (...), w ostatnich latach, nie było przypadków zamknięcia jakiegokolwiek oczyszczalni, a zatem tego rodzaju nieruchomości nie znajdowały się w obrocie. Uwzględniając znaczne ograniczenia wycenianej nieruchomości jako gruntu budowlanego (powodowane motywami szczegółowo powołanymi w stanie faktycznym), do porównania wybrane zostały nieruchomości niezabudowane, stanowiące przedmiot prawa własności, o jak największej powierzchni i ograniczonych możliwościach zabudowy wynikających m.in. z obniżonej nośności gruntu będącej następstwem występowania cieków wodnych bądź sąsiedztwa doliny B. oraz ograniczeń wynikających z przebiegu gazociągu wysokociśnieniowego, ciepłociągu, bądź linii wysokiego napięcia. Dwie nieruchomości porównawcze przeznaczone były częściowo pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, natomiast jedna z nieruchomości - częściowo pod zabudowę usługową – potencjalnie miały zatem charakter „inwestycyjny”.

Nie jest również zasadny zarzut przyjęcia do porównania transakcji z 2009 roku, zwłaszcza w sytuacji stagnacji cen na lokalnym rynku w segmencie gruntów niezabudowanych. Nadto, ustawa o gospodarce nieruchomościami oraz cytowane rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego z 21.09.2004 r. nie precyzują z jakiego okresu należy przyjmować transakcje do porównań. Rodzaj rynku, jego obszar i okres badania określa rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności przedmiot, zakres, cel i sposób wyceny, dostępność danych oraz podobieństwo rynków (§ 26 ust. 3 rozporządzenia z 21.09.2004 r.).

Nie znajduje również uzasadnienia zarzut, jakoby uwzględniona degradacja gruntu stanowiła wynik działalności obecnego użytkownika wieczystego. Z akt sprawy wynika, że przedmiotowa nieruchomość została zabudowana osadnikami już w 1974 roku i do lat 90-ych ubiegłego wieku pełniła rolę podocyszczalni ścieków przemysłowych ówczesnych (...). W 1992 r. Miasto Z. podjęło decyzję o wspólnej z (...) budowie oczyszczalni ścieków komunalno – przemysłowych na nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny. Budowę zakończono w 1998 r. W dacie przekazania gruntu w użytkowanie wieczyste, jak i w dacie nabycia prawa użytkowania wieczystego przez (...) Spółkę (...), na nieruchomości znajdowały się już osadniki stanowiące integralną część oczyszczalni ścieków komunalno-przemysłowych. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Z., który obowiązywał do 31.12.2003r., nieruchomość znajdowała się na terenie jednostki, dla której funkcją podstawową określono jako „tereny składowania odpadów stałych i płynnych, komunalnych i przemysłowych oraz gromadzenia popiołów elektrociepłowni obsługującej (...) i miasto w czynniki cieplne. Obecny stan gruntu nie jest zatem skutkiem działalności obecnego użytkownika wieczystego, a wynika z działalności prowadzonej od początku lat 70-ych XX wieku.

Ocena stopnia degradacji jest w tym przypadku pojęciem względnym, zależnym w znacznym stopniu od restrykcyjności przepisów dotyczących ochrony środowiska. Przytoczone zapisy projektu Studium (...), w którym wyceniana nieruchomość została określona jako grunty słabonośne, o ograniczonej przydatności do zabudowy, sankcjonują jedynie faktyczny stan będący wynikiem określonego sposobu użytkowania nieruchomości zapoczątkowanego w latach 70-ych XX wieku.

Okoliczność, że wybrane do porównania nieruchomości różnią się powierzchnią od wycenianej nieruchomości nie stoi na przeszkodzie uznania opinii za w pełni wartościową – w analizowanym okresie na rynku (...) nie było transakcji nieruchomości o porównywalnej powierzchni, a za decydującą cechą pozwalającą zaliczyć daną nieruchomość do kręgu podobnych była jej funkcjonalność i ograniczenia przydatności do zabudowy, które to cechy pozwalają zminimalizować znaczenie powierzchni działki. Ponadto zależność między powierzchnią działki a ceną transakcyjną za 1 m², jest taka, że cena ta jest mniejsza w przypadku nieruchomości o większej powierzchni, a w wycenie szacunkowej

badaniu podlegają standardowe zachowania rynkowe, a nie indywidualne cele inwestycyjne jednostkowych nabywców nieruchomości. Z kolei powierzchnia nieruchomości nie jest jedynym czynnikiem wpływającym na cenę, toteż nieruchomości porównawcze i ceny transakcyjne różnią się ze względu na ich różne cechy. Natomiast, do bezpośredniej wyceny, biegła sądowa przyjęła trzy największe nieruchomości i nie dokonywała korekty wyceny przez obniżenie wartości nieruchomości wycenianej ze względu na różnice w powierzchni.

Mając powyższe na uwadze, zdaniem Sądu, biegła wykazała w sposób nie budzący wątpliwości, iż do badania porównawczego wybrane zostały nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej. Podobieństwo to nie musi oznaczać identyczności cech z nieruchomością wycenianą (powierzchnia). Wystarczy, aby do porównania nieruchomości były jak najbardziej podobne pod względami uznanymi przez biegłego za kluczowe dla określenia wartości nieruchomości wycenianej (przeznaczenie), według najlepszej fachowej wiedzy biegłego.

Stanowisko biegłej K. Ł. jest komplementarne, rzetelnie uzasadnione i wyjaśnia wszelkie wątpliwości, stanowiąc miarodajne źródło ustaleń faktycznych. Opinia biegłej, rozumiana jako całokształt jej wypowiedzi – zarówno pisemnych jak i ustnej, jako konkretna, logiczna i spójna, sporządzona zgodnie z tezą dowodową, w oparciu o wnikliwą analizę akt sprawy oraz lokalnego rynku obrotu nieruchomościami, nie budziła wątpliwości Sądu w zakresie swojej przydatności do celów dowodowych, zaś wszelkie, zgłaszane przez strony w toku postępowania, zastrzeżenia i wątpliwości pod adresem wniosków opinii zostały wyczerpująco wyjaśnione w pisemnej oraz ustnej opinii uzupełniającej złożonej na terminie rozprawy. Podczas przesłuchania na rozprawie biegła podtrzymała w całości opinie pisemne, wyczerpująco objaśniając zajęte stanowisko, omawiając wpływ poszczególnych czynników na określenie wartości nieruchomości, dokonała przekonującej analizy i charakterystyki rynku nieruchomości, uzasadniła poczynione założenia i wybory.

Przedłożony przez stronę pozwaną operat szacunkowy, opracowany przez rzeczoznawcę majątkowego D. B., nie mógł być traktowany jako dowód z opinii biegłego, ponieważ w myśl art. 278 § 1 k.p.c. dowód z opinii biegłych może stanowić jedynie opinia wykonana na podstawie postanowienia sądu. W orzecznictwie Sądu Najwyższego ugruntowany jest pogląd, że nie może być traktowana, jako dowód w procesie, opinia biegłego, choćby był nim biegły sądowy, sporządzona na polecenie strony i złożona do akt sądowych, a złożone do akt ekspertyzy opracowane na zlecenie stron należy traktować jedynie, jako wyjaśnienia stanowiące poparcie stanowisk stron, natomiast pozasądowa opinia rzeczoznawcy, jako dokument prywatny stanowi jedynie dowód tego, że osoba, która ją podpisała wyraziła zawarty w niej pogląd, nie korzysta natomiast z domniemania zgodności z prawdą zawartych w niej twierdzeń (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 stycznia 2010 r., I CSK 199/09, LEX nr 570114, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 maja 2007 r., II CSK 77/07, LEX nr 485864, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 czerwca 2001 r., I PKN 468/00, OSNP 2003 r., nr 8, poz. 197).

W tej sytuacji oddaleniu podlegał wniosek pełnomocnika pozwanego o dopuszczenie dowodu z kolejnej opinii innego biegłego do spraw wyceny nieruchomości. W ocenie Sądu przeprowadzenie wnioskowanego dowodu zmierzałoby jedynie do zbędnego przedłużania procesu i zwiększania jego kosztów. Zaznaczyć przy tym należy, iż samo niezadowolenie strony z treści opinii lub rozbieżność jej wniosków z oczekiwaniami i roszczeniami strony nie uzasadnia dopuszczania dowodów z opinii kolejnych biegłych tej samej specjalności, bowiem rolą biegłego jest wydanie fachowej i niezależnej opinii zgodnie z zakreśloną tezą dowodową, przy wykorzystaniu wiadomości specjalnych, jakimi dysponuje, nie zaś bezkrytyczne potwierdzenie żądań pozwu. (por. wyrok SN z dnia 5 listopada 1974r. w sprawie o sygn. akt I CR 562/74, nie publikowane)

Oddaleniu podlegał również wniosek pozwanego o zwrócenie się do Organizacji Zawodowej (...) o dokonanie oceny prawidłowości operatu szacunkowego sporządzonego przez biegłą sądową K. Ł.. Ocena przydatności dowodu z opinii biegłego dla rozstrzygnięcia należy do wyłącznej kognicji Sądu, przy zastosowaniu art. 233 § 1 k.p.c. - na podstawie właściwych dla jej przedmiotu kryteriów zgodności z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziomu wiedzy biegłego, podstaw teoretycznych opinii, a także sposobu motywowania oraz stopnia stanowczości wyrażonych w niej wniosków. (por. postanowienie SN z dnia 7 listopada 2000 r., I CKN 1170/98, OSNC 4/2001, poz. 64) Analiza i wnioski organizacji

zrzeszającej rzeczoznawców majątkowych nie byłyby dla Sądu wiążące, w związku z tym uzyskanie jej stanowiska było zbędne.

Sąd oddalił wniosek strony powodowej o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka D. B. na okoliczność sporządzenia przez niego w dniu 12 listopada 2012 r. wyceny – jako zbędny dla rozstrzygnięcia. Treść operatu szacunkowego z 12 listopada 2012r. jest sądowi znana, a jedynie na tę okoliczność świadek mógłby zostać przesłuchany.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 238 k.c. wieczysty użytkownik uiszcza, przez czas trwania swego prawa, opłatę roczną. Z przywołanego przepisu wynika, że każdorazowy użytkownik wieczysty jest obowiązany do uiszczania przez czas trwania swego prawa opłaty rocznej, zaś opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego mają charakter cywilnoprawnego świadczenia okresowego i trzeba je spełniać okresowo, przy czym w razie aktualizacji opłat należy spełniać świadczenie w wysokości zaktualizowanej (zob. E. Gniewek, Kodeks cywilny. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe. Komentarz, Zakamycze 2001, komentarz do art. 238, teza 8). Opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego stanowią wynagrodzenie za możliwość korzystania przez użytkownika wieczystego z gruntu będącego własnością Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego.

Według art. 71 ust. 1 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm. – dalej jako: „u.g.n.”), za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne, a opłaty roczne wnoszą 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 bezwzględnie obowiązujących w tym zakresie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z art. 77 ust. 1 u.g.n. wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być aktualizowana, jednak nie częściej niż raz na trzy lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty.

W świetle 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.

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.

Wedle art. 72 ust. 1 u.g.n. opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z art. 67, czyli od ceny nieruchomości ustalonej na podstawie jej wartości.

Jak wynika z art. 72 ust. 3 pkt 5 u.g.n., wysokość stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego dla nieruchomości będącej przedmiotem rozpoznawanej sprawy wynosi 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., wartością 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.

Na gruncie rozpoznawanej sprawy stwierdzić trzeba, że na podstawie art. 77 ust. 1 u.g.n. zaistniały podstawy do dokonania w dniu 26 listopada 2012 r. przez Starostę (...), aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Z., przy ul. (...), poczynając od dnia 1 stycznia 2013r. Wartość wymienionej nieruchomości uległa bowiem zmianie, to jest wzrosła, w porównaniu z jej wartością oszacowaną przy określaniu dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, co uzasadniało dokonanie aktualizacji opłaty rocznej poprzez jej podwyższenie.

Za lata 2001-2012 wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości była ustalona w stosunku do powoda, w kwocie 20.962,44 zł.

Aż do wypowiedzenia z dnia 26 listopada 2012 r. Starosta (...) nie dokonywał aktualizacji wysokości opłaty rocznej w odniesieniu do tej nieruchomości. Zostały także spełnione formalne wymogi dla dokonania aktualizacji przewidziane w art. 77 i nast. u.g.n. Aktualizacji w listopadzie 2012 r. dokonano z urzędu, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego D. B.. Starosta (...) jako właściwy organ, wypowiedział na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty, uczynił to w odpowiednim czasie, to jest do dnia 31 grudnia 2012 r., dla określenia nowej wysokości opłaty od dnia 1 stycznia 2013 r.

Wraz z wypowiedzeniem, Starosta (...), przesłał powodowi ofertę (propozycję) przyjęcia nowej wysokości opłaty. W wypowiedzeniu wskazano sposób obliczenia nowej wysokości opłaty, zawarto pouczenie dla użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia, informację o wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego oraz informację o miejscu, w którym powód mógł zapoznać się z operatem szacunkowym.

Powód, stosownie do art. 78 ust. 2 i nast. u.g.n., wszczął procedurę, która umożliwiała kwestionowanie zasadności aktualizacji i zaproponowanej przez pozwanego wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Ostatecznie, skuteczne wniesienie sprzeciwu od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ł. z dnia 28 czerwca 2013r. wydanego w sprawie SKO(...), spowodowało, że sprawa dotycząca zasadności podwyższenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Z. przy ul. (...), została przekazana do sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, zaś wniosek o ustalenie, złożony przez powoda w dniu 7 stycznia 2013 r., zastąpił pozew.

Przeprowadzone przed Sądem postępowanie dowodowe wykazało, że wartość rynkowa prawa własności nieruchomości położonej w Z. przy ul. (...), według stanu nieruchomości i cen na listopad 2013 r. wynosi 1.227.700 zł., co wynika z nie budzącej wątpliwości Sądu treści opinii biegłej sądowej z zakresu szacowania nieruchomości K. Ł.. Ustalona w toku procesu wartość nieruchomości, według stanu na listopad 2012 r., wskazuje, że w porównaniu z dotychczas przyjętą wyceną nieruchomości, stanowiącą podstawę do ustalenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, wartość tej nieruchomości wzrosła.

Wobec tego zaistniały podstawy do dokonania w listopadzie 2012 r. aktualizacji opłaty rocznej, poczynając od dnia 1 stycznia 2013 r., zgodnie z art. 77 ust. 1 u.g.n. Zaktualizowaną opłatę roczną, jak stanowi art. 77 ust. 1 zdanie drugie u.g.n., ustala się przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty. Dotychczasowa stawka procentowa opłaty rocznej, w stosunku do przedmiotowej nieruchomości, wynosiła 3%, co znajduje odzwierciedlenie w treści art. 72 ust. 3 pkt 5 u.g.n. Nie ulega wątpliwości, że nieruchomość była od początku i jest w dalszym ciągu wykorzystywana na cele przemysłowe i działalność komunalną.

Na marginesie rozważań należy podnieść, że wprawdzie strona powodowa, we wniosku do Samorządowego Kolegium Odwoławczego, zastępującym pozew, podnosiła okoliczność poniesienia nakładów na budowę urządzeń infrastruktury technicznej, to jednak w toku procesu nie kwestionowała opinii biegłej K. Ł. i nie prezentowała inicjatywy dowodowej w kierunku wykazania charakteru i wartości nakładów. Bacząc na stanowisko strony powodowej, Sąd nie uczynił tej okoliczności przedmiotem postępowania dowodowego, co skutkuje uznaniem, iż strona powodowa nie wykazała

wartości nakładów czynionych przez użytkownika wieczystego, ani okoliczności, że poczynione wydatki mieszczą się w hipotezie przepisu art. 77 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przy aktualizacji opłaty rocznej, na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną zalicza się bowiem wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej po dniu dokonania ostatniej aktualizacji. Zaliczenie następuje również w przypadku, gdy nie zostały one uwzględnione w poprzednio dokonywanych aktualizacjach. Zasady te 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.

Zaliczenie nakładów odbywa się w ramach procedury aktualizacyjnej (podobnie Sąd Najwyższy w wyroku z 21.04.10 r. V CSK 356/09, Legalis; NSA w postanowieniu z 27.09.11 r. I OSK 1533/11, Legalis; i NSA w postanowieniu z 6.09.11 r. I OSK 1429/11, LEX nr 965905), a wartość omawianych nakładów stanowi – zgodnie z § 28 ust. 6 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. z 2004r., Nr 207, poz. 2109) – iloczyn wartości określonych na podstawie § 35 ust. 3 pkt 1 tegoż rozporządzenia i procentowego udziału użytkownika wieczystego w kosztach budowy poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej, a zgodnie z § 35 ust. 3 pkt 1 rozporządzenia, wartość nakładów odpowiada różnicy wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan po dokonaniu nakładów i wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan przed dokonaniem tych nakładów, przy czym przy określaniu wartości nakładów według zasad rynkowych dla ustalenia różnicy wartości nieruchomości określa się jej wartość rynkową.

Zgodnie z art. 143 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych. Przepis ten stanowiący rodzaj definicji legalnej nie przesadza jednak, które z urządzeń zaliczyć można na poczet opłaty należnej właścicielowi.

Kwestia ta, niejednoznaczna na tle samego art. 77 ustawy, stała się przedmiotem polemiki w doktrynie prawa, przy czym Sąd podziela pogląd G.Węgrzyna i A.Nikiforów, zgodnie z którym, do zaliczenia przedstawione być mogą jedynie takie nakłady infrastrukturalne, które nie były dokonane na nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste.

Przy ocenie, które z urządzeń stanowią nakłady w rozumieniu art. 77 ust. 4-6 ustawy o gospodarce nieruchomościami, nie może umknąć, że w przypadku wygaśnięcia użytkowania wieczystego użytkownikowi przysługuje prawo do wynagrodzenia za wzniesione przez niego lub nabyte na własność „budynki i inne urządzenia”. Wynagrodzenie powinno być równe wartości tych budynków i urządzeń określonej na dzień wygaśnięcia użytkowania wieczystego, o ile wzniesione zostały w zgodzie z postanowieniami umowy (art. 33 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Prawo do wynagrodzenia wynika z prawa własności. Budynki i inne urządzenia wzniesione przez użytkownika wieczystego na gruncie lub nabyte przy zawarciu umowy ustanawiającej użytkowanie wieczyste stanowią bowiem jego własność (art. 235 k.c.), a w umowie przekazującej grunt w użytkowanie wieczyste powinno być określone, jakie urządzenia zostaną na gruncie wybudowane i jakie wynagrodzenie należeć się będzie użytkownikowi wieczystemu po wygaśnięciu umowy (art. 239 § 2 k.c.). Interpretując łącznie art. 77 ust. 4 i 5 i 33 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, dojść należy, przy założeniu racjonalnego działania ustawodawcy, iż nie można na poczet opłat rocznych należnych właścicielowi gruntu zaliczać wartości nakładów na urządzenia infrastruktury technicznej, które stanowią własność użytkownika wieczystego i za które właściciel będzie musiał wypłacić wynagrodzenie w momencie wygaśnięcia lub rozwiązania użytkowania wieczystego. Dla uniknięcia obciążenia właściciela obowiązkiem podwójnego wynagradzania użytkownika wieczystego (pierwotnie, w toku zaliczania na poczet opłaty rocznej i ponownie, w momencie wygaśnięcia umowy użytkowania wieczystego skutkującego koniecznością wypłaty wynagrodzenia za urządzenia), a jednocześnie, aby regulacja z art. 77 ust. 4 - 5 wskazanej ustawy miała jakikolwiek sens, należy przyjąć, że G.Węgrzynem i A.Nikiforów, że urządzenia infrastruktury technicznej w rozumieniu art. 77 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie mieszczą się w zakresie pojęciowym „innych urządzeń”, za które użytkownikowi wieczystemu należy się wynagrodzenie na podstawie art. 33 ust. 2 tej ustawy.

Zgodnie z dyspozycją art. 4 pkt 3a ustawy o gospodarce nieruchomościami przez działkę budowlaną rozumie się zabudowaną działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na tej działce. Można dostrzec, że „urządzenia infrastruktury technicznej” występują obok „budynków i urządzeń”, a ich celem jest umożliwienie prawidłowego i racjonalnego korzystania z budynków i urządzeń położonych na działce. Stosownie do art. 143 ust. 2 ustawy, przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych. Chodzi tu jednak o sieci infrastruktury, a nie o przyłącza do niej, gdyż przyłącza są z reguły własnością właściciela budynku.

Urządzenia infrastruktury technicznej nie muszą znajdować się na terenie działki budowlanej. Wystarczy możliwość przyłączenia takiej działki do urządzeń infrastruktury technicznej znajdujących się w sąsiedztwie, by spełniała warunki działki budowlanej. W oczywisty sposób możliwość przyłączenia wpływa na walory, a więc i wartość nieruchomości.

Gdy użytkownik wieczysty buduje infrastrukturę na gruncie oddanym mu w użytkowanie wieczyste, stanowić ona będzie, zgodnie z art. 235 § 1 k.c., jego własność. Brak wówczas podstaw do zwrotu (zaliczenia) użytkownikowi wieczystemu nakładów, poprzez które zwiększył zakres przedmiotowy swojej własności. Ewentualne rozliczenia w trakcie trwania użytkowania wieczystego mogłyby zaś nastąpić co najwyżej pomiędzy użytkownikiem wieczystym a przedsiębiorstwem, w skład którego mogłyby wejść nowo wybudowane urządzenia (por. art. 49 k.c.). Po ustaniu umowy użytkownik wieczysty może otrzymać od właściciela wynagrodzenie za pozostawione na gruncie budynki i urządzenia na podstawie art. 33 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, o ile nie zostały one wybudowane wbrew postanowieniom umowy i nie stanowią własności przedsiębiorstwa.

W sytuacji poniesienia przez użytkownika wieczystego nakładów na infrastrukturę budowaną poza użytkowaną nieruchomością, stwarzającą np. możliwość wykonania przyłącza do nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, użytkownik wieczysty nie nabędzie własności tych urządzeń, a w konsekwencji nie może oczekiwać wynagrodzenia na podstawie art. 33 ust. 2. Zważywszy na fakt, iż właściciel gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste zostanie w takiej sytuacji wyręczony z obowiązku ponoszenia kosztów budowy infrastruktury, a jednocześnie nie będzie z tego tytułu zobowiązany wobec użytkownika wieczystego do wynagrodzenia przy ustaniu umowy użytkowania wieczystego, zasadne jest wprowadzenie rozwiązania pozwalającego użytkownikowi wieczystemu zrekompensować sobie w jakiś sposób poniesione nakłady. W takiej sytuacji regulacja art. 77 ust. 4, 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami znajdzie zastosowanie.

Sytuacja odmiennie się przedstawia w przypadku nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno – użytkowe gruntu. Będą to, w tym przypadku, nakłady poniesione na nieruchomość oddaną w użytkowanie wieczyste. Chodzi bowiem o zmiany techniczno - użytkowe gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste, o ile są konieczne do jego wykorzystywania zgodnie z przeznaczeniem i treścią umowy. W literaturze wskazuje się, że chodzić może np. o meliorację, zagęszczenie gruntu, oczyszczenie z substancji szkodliwych. Takie nakłady nie były w rozpoznawanej sprawie przez stronę powodową zgłaszane.

Mającą znaczenie dla wyliczenia wysokości opłaty rocznej, wartość nieruchomości określona na dzień aktualizacji opłaty (listopad 2012 r.), wynosiła 1.227.700 zł. Uwzględniając powyższe oraz treść art. 77 ust. 1 zdanie drugie u.g.n., podnieść należy, że w stosunku do powoda, jako użytkownika wieczystego spornej nieruchomości, zaktualizowana na dzień 26 listopada 2012 r. opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości wynosiła 36.810 zł., i obciąża użytkownika wieczystego poczynając od dnia 1 stycznia 2013r. ($3\% \times 1.227.700 = 36.810$ zł).

Mając na uwadze powyższe ustalenia i rozważania, stwierdzić należy, że w stosunku do powoda dokonana przez Starostę Powiatowego w Z. pismem z dnia 26 listopada 2012r. aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Z. przy ul. (...) stanowiącej działki oznaczone numerami od 150/1 do 150/47, jest uzasadniona na podstawie art. 77 ust. 1 u.g.n., od dnia 1 stycznia 2013 r., do kwoty 36.810 zł.

Z uwagi na fakt, że sądowy spór o ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego został ukształtowany jako spór o ustalenie wywołany powództwem z art. 189 k.p.c. (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 września 2003 r., III CKN 239/01, LEX nr 146452), wypada zauważyć, że powodowie wykazali, że jako kolejni użytkownicy wieczystości, których obciąża konieczność ponoszenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, posiadają interes prawny w ustaleniu przez Sąd, że aktualizacja jest nieuzasadniona w całości lub w określonej części, a jest uzasadniona w innej, niższej od zaproponowanej w wypowiedzeniu wysokości. Powód, który zainicjował niniejsze postępowanie, żądał ustalenia, że aktualizacja jest nieuzasadniona w całości. Wobec częściowego uwzględnienia powództwa Sąd na podstawie art. 100 zdanie pierwsze in fine k.p.c., dokonał stosunkowego rozdzielenia kosztów procesu, to jest odpowiednio do zakresu, w jakim strony wygrały (i przegrały) sprawę.

Mając na uwadze treść art. 19 § 1 k.p.c., wartość przedmiotu sporu wynosiła w niniejszej sprawie 195.805,56 zł. i stanowiła różnicę między dotychczasową wysokością opłaty rocznej a wysokością opłaty rocznej zaproponowaną w wypowiedzeniu (216.768 – 20.962,44 zł.). Należna opłata od pozwu wносиła 9.791 zł. (postanowienie z 28.10.2013 r. - k. 356) i stanowiła 5% wartości przedmiotu sporu, na mocy art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2010 r. Nr 90, poz. 594 ze zm. – dalej jako: „u.k.s.c.”). Powodowa Spółka uiszczała w dniu 17 października 2013 r. opłatę od pozwu w wysokości 10.839 zł.

Wobec powyższego, na podstawie art. 80 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2010 r. Nr 90, poz. 594 ze zm. – dalej jako: „u.k.s.c.”), Sąd nakazał wypłacić ze Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Łodzi na rzecz strony powodowej kwotę 1.048 zł, stanowiącą różnicę między opłatą pobraną od strony powodowej a opłatą należną.

Strona powodowa, która była reprezentowana przez radcę prawnego, poniosła koszty procesu w łącznej wysokości 13.408 zł (w tym : 9.791 zł. tytułem uiszczonych opłat od pozwu, 3.600 zł. z tytułu wynagrodzenia pełnomocnika oraz 17 zł. na poczet opłaty skarbowej od pełnomocnictwa) .

Natomiast pozwany Skarb Państwa reprezentowany przez Starostę (...) zastępowany przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa poniósł koszty procesu w wysokości 3.600 zł., obejmujące koszty zastępstwa procesowego, ustalone na podstawie art. 99 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. Nr 163 poz. 1348 ze zm.).

Skarb Państwa – Sąd Okręgowy w Łodzi wyłożył tymczasowo kwotę 2.781,66 zł. tytułem wydatków na wynagrodzenie biegłego ds. szacowania nieruchomości (2474,39 zł. + 216,28 zł. + 90,99 zł.) .

Sporna między stronami była zasadność aktualizacji (podwyższenia) opłaty rocznej z kwoty 20.962,44 zł. do kwoty 216.768 zł., a więc przedmiotem sporu została objęta kwota 195.805,56 zł.

Sąd uwzględnił powództwo w 92 % (uznając aktualizację za uzasadnioną do kwoty 36.810 zł.), tj. w zakresie żądania obejmującego ustalenie niezasadności aktualizacji ponad kwotę 15.847,56 zł., stanowiącą różnicę między opłatą dotychczasową a zaktualizowaną. Powód przegrał sprawę odpowiednio w 8 %.

Zgodnie z zasadą stosunkowego rozdzielenia kosztów procesu, każda ze stron powinna ponieść koszty procesu w takim stopniu, w jakim każda z nich przegrała sprawę. Należało zatem porównać koszty procesu faktycznie poniesione przez strony z kosztami, które strony powinny ponieść stosownie do stopnia, w jakim przegrały sprawę. Wynikająca z tego porównania różnica podlegała zasądzeniu na rzecz strony, której koszty faktycznie poniesione były wyższe od kosztów ją obciążających. Powód wygrał sprawę w 92 %, a więc w takim stosunku przysługuje mu zwrot kosztów procesu poniesionych w toku postępowania, co odpowiada kwocie 12.335,36 zł. (13.408 zł. x 92 %), zaś pozwanemu, który wygrał odpowiednio w 8 % należy się zwrot od przeciwnika kwoty 288 zł. (8 % x 3.600 zł.). Różnica tych dwóch wielkości wynosi 12.047,36 zł. na rzecz powoda .

Biorąc pod uwagę powyższe rozważania i wyliczenia, na podstawie art. 100 zdanie pierwsze in fine k.p.c., zgodnie z zasadą stosunkowego rozdzielenia kosztów procesu, Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 12.047,36 zł., tytułem zwrotu kosztów procesu.

Skarb Państwa w toku procesu wyłożył tymczasowo kwotę 2.781,66 zł. Biorąc pod uwagę, że pozwany przegrał proces w 92 %, powinien ponieść ciężar nieuiszczonych kosztów sądowych w wysokości 2.559,13 zł., zaś powód – 222,53 zł.