

## UZASADNIENIE

W sprzeciwie od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego, złożonym w dniu 4 sierpnia 2014 roku, powód – (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. – wniosła o ustalenie, że podwyższenie wysokości dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w Ł. przy ul. (...), oznaczonego jako działka ewidencyjna (...) z obrębu (...), dla którego prowadzona jest księga wieczysta o nr (...) („Nieruchomości”) jest nieuzasadnione. Ewentualnie, w przypadku nie uwzględnienia powyższego żądania – skarżący wniósł o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w/w nieruchomości, oferowana w wypowiedzeniu jest uzasadniona w innej wysokości, równej kwocie 9.781,80 zł tj. opłacie dotychczasowej, uwzględniającej bonifikatę w wysokości 80% co do całości nieruchomości o powierzchni 7.936 m<sup>(2)</sup>, powiększonej następnie o 1 zł. Zażądał także zasądzenia od pozwanego kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Powód zakwestionował skuteczność dokonanego wypowiedzenia, wskazując, iż zostało ono skierowane do nieistniejącego podmiotu, jakim jest (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W., zaś osoba, która podpisała wypowiedzenie, nie była do tego należycie umocowana. Nadto zgłosił szereg zastrzeżeń pod adresem operatu szacunkowego, na podstawie którego dokonano aktualizacji opłaty rocznej. Skarżący zwrócił również uwagę na okoliczność błędnego zastosowania w wypowiedzeniu stawki bonifikaty w wysokości 50 % w sytuacji, gdy w odniesieniu do przedmiotowej działki gruntu winna być zastosowana stawka 80 %. Podniósł także nieuwzględnienie nakładów, które podlegają zaliczeniu na poczet podwyższonej opłaty oraz zaniechanie zwrócenia się w tym zakresie do użytkownika wieczystego. (sprzeciw k. 7-14)

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

( odpowiedź na pozew k. 269-270)

### **Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:**

Gmina Miasto Ł. jest właścicielem nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) o powierzchni ewidencyjnej 0,7936 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą o nr (...). Użytkownikiem wieczystym gruntu w dacie aktualizacji opłaty rocznej był (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł.. Od 27 maja 2015 roku użytkownikiem wieczystym jest (...) Sp. o.o. z siedzibą w W.. (okoliczności bezsporne, akt notarialny Rep. A nr (...) k.205-252, wypis z rejestru gruntów k. 539)

Dotychczasowa opłata z tytułu użytkowania wieczystego, ponoszona przez stronę powodową wynosiła 9.781,80 zł. (bezsporne)

Pismem z dnia 4 listopada 2013 roku (opatrzonego sygn. (...)) Prezydent Miasta Ł. wypowiedział obowiązującą dotychczas opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego w/w gruntu, położonego w Ł. przy ul. (...) i ustalił nową opłatę w wysokości 110.295 zł, jako obowiązującą od dnia 1 stycznia 2014 roku, płatną w następujący sposób: w I roku po aktualizacji - 48.904,02 zł, w II roku po aktualizacji 79.599,51 zł, w III roku i w latach następnych 110.295 zł. W uzasadnieniu wskazano, że wartość nieruchomości gruntowej będącej w użytkowaniu wieczystym uległa zmianie i obecnie, zgodnie z wyceną rzeczoznawcy, wynosi ona 7.353.000 zł. Opłata roczna stanowi 3% nowej wartości nieruchomości przy uwzględnieniu 50% bonifikaty, w związku z wpisem rzeczonyj nieruchomości do rejestru zabytków. W wypowiedzeniu, jako użytkownika wieczystego wskazano (...) Sp. z o. o. z siedzibą w W.. Wypowiedzenie doręczono powodowi w dniu 6 listopada 2013r. (wypowiedzenie wraz z potwierdzeniem jego doręczenia k.102-105; operat szacunkowy k. 106-135)

Powodowa spółka nie zaakceptowała wzrostu opłaty. W dniu 9 grudnia 2013 roku wniosła o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, położonej w Ł. przy ul. (...), oznaczonej

jako działka ewidencyjna nr (...) obręb (...), stanowiąca własność Miasta Ł., dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą o nr (...) jest nieuzasadniona we wskazanej przez Prezydenta Miasta Ł. wysokości. Alternatywnie, w przypadku nie uwzględnienia powyższego żądania, wniesiono o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w/w nieruchomości, oferowana przez Prezydenta Miasta Ł. w wypowiedzeniu jest uzasadniona w innej wysokości, a mianowicie w kwocie 9781,80 zł, odpowiadającej opłacie dotychczasowej, uwzględniającej bonifikatę w wysokości 80% co do całości nieruchomości o powierzchni 7.936 m<sup>2</sup> powiększonej następnie o 1 zł. Odnośnie żądania alternatywnego, wniesiono o zaliczenie na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę urządzeń infrastruktury technicznej oraz nakładów koniecznych, które miały wpływ na cechy techniczno-użytkowe tejże nieruchomości, stosownie do dyspozycji art. 77 ust. 4 -6 u.g.n., których łączna wartość wynosi 10.000.000 zł. (wniosek k. 47-83)

W orzeczeniu z dnia 23 czerwca 2014 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze oddaliło powyższy wniosek. (orzeczenie k. 18)

Rzeczona działka gruntu usytuowana jest w centralnej części miasta Ł., w dzielnicy B., w bezpośrednim sąsiedztwie Ś., na obszarze rozciągającym się w kwartale ulic: (...), na terenach dawnego kompleksu fabrycznego (...). Bezpośrednie sąsiedztwo przedmiotowej nieruchomości stanowi zabudowa wielofunkcyjna: Centrum Handlowo – Usługowo – Rozrywkowe Manufaktura, budynki użyteczności publicznej:(...), Urząd Miasta Ł. oraz zabudowa wielorodzinna od ul. (...).

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

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

Teren przedmiotowej nieruchomości jest wpisany do Rejestru Zabytków Nieruchomych Województwa (...) pod nr (...) na mocy Decyzji Ministra Kultury z 11.08.2004 r. ((...)) jako otoczenie zabytków nieruchomych.

Posadowiony na działce nr (...) budynek dawnej przędzalni (obecnie Hotel (...)) jest wpisany do Rejestru Zabytków Nieruchomych Województwa (...) pod nr (...) na mocy Decyzji Konserwatora Zabytków w Ł. z dnia 20.01.1971 r. jako część zespołu budynków przemysłowych dawnych Zakładów (...) przy ul. (...) w Ł.. (pisemna opinia biegłej z zakresu szacowania nieruchomości E. R. (1) k. 564-605)

W dniu 22 grudnia 1998 roku Wojewoda (...) wyraził zgodę na udzielenie bonifikaty w kwocie 189.209,30 zł, stanowiącej 80 % opłaty rocznej, ustalonej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) i ul. (...), oznaczonej jako działki nr: (...) o łącznej powierzchni 213.651 m<sup>(2)</sup>, wpisanej do rejestru zabytków na podstawie decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 28 września 1993 r. Nr (...), z dnia 14 września 1993 r. Nr (...), z dnia 20 stycznia 1971 r. nr (...). (pismo Wojewody (...) z dnia 22.12.1998r. k.185)

Wskazana w piśmie Wojewody (...) z dnia 22 grudnia 1998 roku działka gruntu o numerze (...) odpowiada między innymi części działki nr (...) oznaczonej na mapie jako działki o numerach: (...) (o powierzchni 2,2230 ha), (...) (o

powierzchni 0,6961 ha), (...)(o powierzchni 0,0914 ha) oraz nr (...)(o powierzchni 0,7934 ha), (...)(o powierzchni 0,0914 ha). (pisemna opinia biegłego z zakresu geodezji i kartografii inż. J. C. k. 529-531, pisemna opinia uzupełniająca k.652)

Wartość nieruchomości gruntowej położonej w Ł. przy ul. (...), oznaczonej jako działka gruntu nr (...) w obrębie (...) o powierzchni 7936 m<sup>2</sup>, dla której prowadzona jest księga wieczysta (...) według stanu i cen na dzień aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste wynosi 7 408 000 zł. (pisemna opinia biegłej z zakresu szacowania nieruchomości E. R. (1) k. 564-605)

Powód dokonał następujących nakładów na przedmiotową nieruchomość: przebudowa nawierzchni ulicy (...) na odcinku ul. (...) do ul. (...), przebudowa chodników, przebudowa zjazdów bramowych, budowa zatoki, przebudowa odwodnienia.(dokumentacja dotycząca poniesionych przez powoda nakładów na przedmiotową nieruchomość k. 298-446; pisemna opinia biegłej z zakresu szacowania nieruchomości E. R. (1) k. 564-605; ustna opinia uzupełniająca e-protokół k.675. adnotacja oo: 05: 23, k.673v)

Poczynione przez powoda nakłady nie stanowią nakładów na budowę infrastruktury technicznej, a zatem wartość nakładów na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej podlegających zaliczeniu na opłatę z tytułu użytkowania wieczystego poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości wynosi 0 zł. (pisemna opinia biegłej z zakresu szacowania nieruchomości E. R. (1) k. 564 - 605)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych dowodów. Dla określenia wartości rynkowej nieruchomości, pozostającej w dniu aktualizacji opłaty rocznej, w użytkowaniu wieczystym strony powodowej oraz dla określenia wartości nakładów na infrastrukturę techniczną poczynionych przez użytkownika wieczystego, a podlegających zaliczeniu na opłatę z tytułu użytkowania wieczystego, za podstawę ustaleń faktycznych i rozstrzygnięcia Sąd przyjął wnioski opinii E. R. (1). W ocenie Sądu opinia ta została sporządzona w sposób fachowy, rzetelny, zgodny z obowiązującymi regulacjami, wszelkie zaś wątpliwości stron zostały szczegółowo wyjaśnione w ustnej opinii uzupełniającej.

W zakresie ustalenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości opinia biegłej E. R. uwzględnia stan nieruchomości oraz jej wartość na dzień aktualizacji tj. na dzień 4 listopada 2013 roku, co odpowiada obowiązującym regulacjom prawnym – tj. § 28 ust. 5 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U z 2004 nr 207 poz. 2109).

Wartość ta, stosownie do twierdzeń opinii została określona przy zastosowaniu podejścia porównawczego, z uwzględnieniem trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości (stosownie do art. 72 ust. 2 u.g.n.). Funkcją, bowiem przedmiotowej nieruchomości (co wynika z kończącej proces budowlany i rozstrzygającej w sposób ostateczny o funkcji obiektu - decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku), mimo, że znajduje się ona na terenie dawnego kompleksu fabrycznego są usługi - usługi hotelowe. Dokonując wyceny biegła wzięła pod uwagę nieruchomości gruntowe stanowiące przedmiot prawa własności, położone na rynku lokalnym Ł., niezabudowane, przeznaczone pod zabudowę usługową, w szczególności pod usługi hotelowe, o powierzchni mniejszej niż 10.000 m<sup>2</sup>. Zawężenie zaś katalogu porównywanych nieruchomości do tych charakteryzujących się świadczeniem usług hotelowych, w ocenie Sądu nie można uznać za okoliczność podważającą rzetelność poczynionych wyliczeń - zważywszy na charakter działalności prowadzonej na szacowanym gruncie.

Sąd oddalił zgłoszony na rozprawie w dniu 26 września 2016 roku wniosek strony powodowej o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego z zakresu szacunku nieruchomości, bowiem w jego ocenie okoliczności sporne dotyczące wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości, jak i wartości poniesionych przez użytkownika wieczystego nakładów na budowę infrastruktury technicznej zostały dostatecznie wyjaśnione zarówno w opinii głównej, jak i uzupełniającej biegłej E. R. (1). Sąd oddalając wniosek, w oparciu o przepis art. 227 k.p.c., stanął na stanowisku, iż uwzględnienie go zmierzałoby jedynie do niepotrzebnego przedłużenia postępowania.

W zakresie okoliczności czy przedmiotowa działka w całości stanowi działkę powstałą na skutek podziału dawnej działki nr (...), wymienionej w piśmie Wojewody (...) z dnia 22 grudnia 1986 r., Sąd oparł się na opinii pisemnej biegłego z zakresu geodezji i kartografii inż. J. C., stojąc na stanowisku, że opinia ta jest spójna i logiczna, zaś wątpliwości wysunięte przez stronę powodową zostały w ocenie Sądu wyczerpująco wyjaśnione w pisemnej opinii uzupełniającej.

Sąd pominął w swoich ustaleniach opinię biegłej sądowej z zakresu szacunku nieruchomości dr inż. Z. T., gdyż w jego ocenie jest ona nieaktualna, wadliwa oraz nieprzydatna dla celów dowodowych. Zastrzeżenia Sądu w szczególności budzi przyjęta przez biegłą koncepcja dotycząca określenia wartości nakładów dokonanych przez użytkownika wieczystego przedmiotowej nieruchomości, która znacząco odbiega od przyjętej w tego rodzaju sprawach linii orzeczniczej. Należy mieć na uwadze (co biegła L. - T. pominęła w swoich rozważaniach, a na co zwróciła uwagę biegła E. R. (1)), w że na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną winno zaliczać się wyłącznie wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz wartość nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno – użytkowe gruntu. Pominięcie tej kwestii, a za tym idzie uwzględnienie wszystkich poczynionych przez użytkownika wieczystego nakładów, bez jakiegokolwiek ich różnicowania, czyni w ocenie Sądu poczynione konkluzje nieprzydatnymi dla celów dowodowych niniejszego postępowania.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

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

Stosownie do art. 71 ust. 1 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.), za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne. Opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. Co do zasady w umowie o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste następuje określenie konkretnej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Jednakże wysokość opłaty rocznej podlega aktualizacji w trybie obowiązujących w tym zakresie przepisów ustawy.

Zgodnie z art. 77 ust. 1 u.g.n. w brzmieniu obowiązującym na datę aktualizacji opłaty, wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być aktualizowana, jednak nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie, przy czym, z zastrzeżeniem art. 77 ust. 2 u.g.n., zaktualizowaną opłatę roczną ustala się przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty.

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, przesyłając 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.

W toku postępowania administracyjnego pozwany, w oparciu o opinię rzeczoznawcy majątkowego ustalił, że zmieniła się wartość przedmiotowej nieruchomości i wynosi ona 7.353.000 zł. Oznaczało to, iż zaistniały podstawy do dokonania aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

Według Sądu, w przedmiotowej sprawie Miasto Ł. dokonując wypowiedzenia, uczyniło zadość wymaganiom formalno – proceduralnym związanym z formą i terminem sporządzenia wypowiedzenia oraz jego doręczeniem. Podnoszone przez stronę powodową zarzuty dotyczące skierowania wypowiedzenia do podmiotu nieistniejącego ( (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W.) oraz nienależyte umocowanie osoby, która wypowiedzenie opatrzyła podpisem należy uznać za nieuzasadnione. Sąd stanął na stanowisku, że błędne oznaczenie siedziby użytkownika wieczystego w świetle okoliczności sprawy należy traktować jako oczywistą omyłkę pisarską, w żaden sposób niewpływającą na zakres przysługujących mu uprawnień. Poza sporem jest, że pismo traktujące o wypowiedzeniu dotychczasowej opłaty rocznej wraz z ofertą przyjęcia jej w nowej wysokości zostało doręczone stronie powodowej, która zapoznała się z jego treścią oraz w reakcji na treść dokumentu uruchomiła procedurę weryfikacji aktualizacji opłaty. Tym samym, mimo błędnego oznaczenia siedziby adresata, powód nie został pozbawiony możliwości obrony swych praw – a więc dokonane wypowiedzenie uznać należy za skuteczne.

Odnosnie zaś zarzutu podpisania wypowiedzenia przez osobę do tego nieumocowaną – Sąd uznał twierdzenia strony powodowej za nieuzasadnione. Wypowiedzenie jest oświadczeniem woli i powinno być dokonane przez osoby uprawnione do składania takich oświadczeń w imieniu właściciela nieruchomości. Gdy nieruchomość stanowi własność gminy (co ma miejsce w niniejszej sprawie), osobą uprawnioną do złożenia wypowiedzenia będzie wójt, burmistrz lub prezydent miasta albo upoważniony do dokonywania tej czynności urzędnik. Działanie za pośrednictwem przedstawiciela wynika z przepisu ustawy. Pełnomocnictwo powstaje w drodze umocowania, wynikającego z wyraźnego oświadczenia woli do działania w imieniu uprawnionego złożonego innej osobie. Może być udzielone także w sposób dorozumiany. Za szczególny wypadek dorozumianego pełnomocnictwa uznać należy umocowanie płynące z przydzielenia kompetencji, wynikających ze struktury osoby prawnej, dla osób zajmujących się określonymi sprawami w konkretnej jednostce organizacyjnej tej osoby prawnej. Nie ulega wątpliwości, że zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (dalej u.s.g.), na podstawie art. 33 ust. 1 i 2 w związku z art. 11 ust. 3 o u.s.g. prezydent miasta wykonuje swoje zadania przy pomocy pracowników urzędu miasta.

Na gruncie niniejszej sprawy - pismo w przedmiocie wypowiedzenia i aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego zostało podpisane przez działającą z upoważnienia Prezydenta Miasta Ł. L. G. - Zastępcę Dyrektora Wydziału Praw do Nieruchomości Urzędu Miasta Ł.. Tym samym, w ocenie Sądu wspomniana czynność leżała w gestii wyżej wymienionej.

W toku postępowania Sąd ustalił, że wartość nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste stronie powodowej, na listopada 2013 r. wynosiła 7.408.000 zł, a zatem wartość ta faktycznie wzrosła. Oznacza to, iż zaistniała przesłanka do wypowiedzenia dotychczasowej opłaty i ustalenia jej w nowej wysokości. Tym samym powództwo w zakresie żądania „ustalenia, że podwyższenie wysokości dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w Ł. przy ul. (...), oznaczonego jako działka ewidencyjna (...) z obrębem (...), dla którego prowadzona jest księga wieczysta o nr (...) („Nieruchomość”) jest niezasadne” należało oddalić.

Rozważając zasadność żądania ewentualnego Sąd zważył, iż 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% (art. 72 ust. 3 pkt 5 u.g.n.), a zatem kwota zaktualizowanej opłaty to 222.240 zł ( tj. 7.408.000 x 3% = 222.240).

Przy czym, należy także zauważyć, że zgodnie z art. 73 ust 4 u.g.n - opłaty z tytułu użytkowania wieczystego obniża się o 50%, jeżeli nieruchomość została wpisana do rejestru zabytków. W stosunku do przedmiotowej nieruchomości stanowiącej obecnie działkę nr (...), a będącej częścią dawnej działki numer (...), Wojewoda (...), działając na podstawie art. 73 ust. 4 w zw. z art. 72 ust. 2 i 3 pkt 5 u.g.n. - w brzmieniu obowiązującym w grudniu 1998r., wyraził zgodę na udzielenie bonifikaty w wysokości 80% opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości. W ocenie Sądu, mimo dokonania w listopadzie 2013r. wypowiedzenia opłaty rocznej, 80% bonifikata w dalszym ciągu obowiązuje. Z treści, bowiem art. 74 ust. 6 oraz 78 u.g.n. wynika wyraźnie, że wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej, związane ze zmianą wartości nieruchomości oraz wypowiedzenie bonifikaty stanowią dwie odrębne

instytucje i nie można w drodze wypowiedzenia opłaty doprowadzić do zniesienia lub zmiany wysokości bonifikaty. Tym samym aktualizacja opłaty, ze względu na zmianę wartości nieruchomości, co do zasady nie niesie za sobą automatycznego wypowiedzenia ustalonej uprzednio bonifikaty - chyba, że nastąpiłoby to w drodze odrębnego wypowiedzenia wzorowanego na trybie aktualizacji opłaty rocznej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16.09.2009 r., I CSK 18/09, Lex nr 533127).

Według Sądu, zawarcie w treści uzasadnienia wypowiedzenia z 4 listopada 2013r. dotychczasowej opłaty rocznej, wzmianki o zastosowaniu 50 % bonifikaty z tytułu wpisania rzeczonyj nieruchomości do rejestru zabytków, nie jest równoznaczne z wypowiedzeniem dotychczasowej jej wielkości. W konsekwencji ustaloną uprzednio bonifikatę w wysokości 80% należy uznać za wiążącą strony, a zatem wysokość opłaty rocznej jest uzasadniona w kwocie 44.448 zł, (tj. z uwzględnieniem 80% bonifikaty od wyliczonej kwoty 222.240 zł).

Stosownie do treści art. 77 ust. 4-6 u.g.n., przy aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną zalicza się wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej po dniu dokonania ostatniej aktualizacji, przy czym zaliczenie wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej następuje również w przypadku, gdy nie zostały one uwzględnione w poprzednio dokonywanych aktualizacjach. Takie same zasady stosuje się odpowiednio do nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu, poniesionych przez użytkownika wieczystego, o ile w ich następstwie wzrosła wartość nieruchomości gruntowej.

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

Powód wnosił o zaliczenie na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę urządzeń infrastruktury technicznej oraz nakładów koniecznych, które miały mieć wpływ na cechy techniczno-użytkowe nieruchomości. Powód wskazał, iż poczynił następujące nakłady na przedmiotową nieruchomość: przebudowa nawierzchni ulicy (...) na odcinku ul. (...) do ul. (...), przebudowa chodników, przebudowa zjazdów bramowych, budowa zatoki, przebudowa odwodnienia.

Charakter przeprowadzonych czynności, stosownie do treści opinii biegłej z zakresu szacunku nieruchomości E. R. (1), której wnioski Sąd w pełni podziela, wyłącza możliwość zakwalifikowania poniesionych kosztów, jako nakładów na budowę urządzeń infrastruktury technicznej. Dokonana przez stronę powodową przebudowa nie prowadzi, bowiem do stworzenia nowego obiektu – wykonane prace budowlane nie spowodowały zmiany szerokości drogi, były wykonane w ramach istniejącej drogi, nie mogą, więc być kwalifikowane, jako budowa drogi, ale jako przebudowa. Tym samym żadne z poczynionych przez stronę powodową nakładów, jako, że nie spełniają wymogów z art. 77 ust. 4-6 u.g.n., nie podlegają zaliczeniu na poczet różnicy pomiędzy opłatą dotychczasową, a zaktualizowaną. Ich wartość z tego punktu widzenia jest równa 0 zł.

Zgodnie z zapatrywaniem przeważającym w orzecznictwie, Sąd powinien określić w orzeczeniu kształtującym obowiązek użytkownika wieczystego z tytułu opłaty rocznej wysokość jego świadczeń w poszczególnych okresach z

uwzględnieniem regulacji zawartej w art. 77 ust. 2a u.g.n. (zob. wyrok SN z dnia 21.05.2014r. II CSK 451/13, wyrok SA w Łodzi z dnia 13.03.2013r. I ACa 1052/12, wyrok SA w Łodzi z 19.01.2016r. IACa 655/15).

Przepis art. 77 ust. 2a u.g.n. stanowi, że w przypadku, gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej, użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej. Nadwyżkę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty rozkłada się na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w następnych dwóch latach. Opłata roczna w trzecim roku od aktualizacji jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 28 lutego 2013 r., III CZP 110/12 (OSNC 2013, Nr 10, poz. 114) wyjaśnił, że w przypadku, gdy zaktualizowana wysokość opłaty osiągnie próg wyznaczony w przytoczonym przepisie, użytkownik wieczysty w drugim roku od aktualizacji wnosi opłatę w wysokości stanowiącej sumę dwukrotności dotychczasowej opłaty i połowy nadwyżki ponad dwukrotność tej opłaty, a w trzecim roku od aktualizacji wnosi opłatę w wysokości stanowiącej sumę opłaty ustalonej w drugim roku i połowy nadwyżki ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty. Uzasadniając to stanowisko, Sąd Najwyższy podkreślił, że przy zastosowaniu wskazanej metody w trzecim roku od aktualizacji opłata osiąga wysokość wynikającą z aktualizacji, co oznacza, że zdanie trzecie art. 77 ust. 2a u.g.n. jest w istocie pozbawione znaczenia normatywnego, potwierdza, bowiem tylko to, co wynika ze zdania drugiego.

Biorąc pod uwagę powyższą regulację, jak również kwotę opłaty obowiązującej w dacie dokonania jej wypowiedzenia przez stronę pozwaną (9.781,80 zł), Sąd ustalił opłatę za użytkowanie wieczyste w następującej wysokości:

- za rok 2014 w kwocie 19.563,60 zł (9781,80 zł x 2),

- za rok 2015 w kwocie 32.005,80 zł (44.448 zł – 19.563,60 zł = 24.884,40 zł; 24.884,40: 2 = 12.442,20 zł, czyli 19.563,60 zł + 12.442,20 zł = 32.005,80 zł )

- poczynając od roku 2016 w kwocie 44.448 zł.

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

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. dokonując ich stosunkowego rozdzielenia. Zaoferowana przez Miasto Ł. opłata roczna za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej objętej niniejszym procesem, wyniosła 110.295 zł, natomiast różnica między opłatą dotychczasową, a zaoferowaną w wyniku aktualizacji wynosi 100.513,20 zł. Aktualizacja opłaty okazała się zasadna do kwoty 44.448 zł. Różnica między opłatą dotychczasową, a zaktualizowaną w wyroku wynosi 34.666,20 zł. W konsekwencji przyjąć należało, że powódka utrzymała się ze swoimi żądaniami w 65,51 %.

Na koszty procesu poniesione przez stronę powodową w łącznej kwocie 22.832,18 zł złożyły się: opłata sądowa od pozwu – 5.026 zł, koszty zastępstwa procesowego - 3.600 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa – 17 zł; zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłych w łącznej kwocie 14.189,18 zł (2.000 zł + 3209,39 zł+ 1000 zł + 7.683,96 zł + 295,83 zł)

Na koszty procesu poniesione przez stronę pozwaną złożyły się: koszty zastępstwa procesowego w kwocie 3.600 zł oraz zaliczki na poczet opinii biegłego w wysokości 5.742,78 zł (2.000 zł + 3.742,78 zł) zł, łącznie zatem 9.342,78 zł.

Ogółem koszty poniesione przez strony wyniosły 32.174,96 zł. Strona pozwana winna pokryć je 65,51 % (21077,82 zł), zaś powodowa w 34,40% (11097,14 zł). Dlatego też Sąd zasądził od Miasta Ł. na rzecz (...) spółki z o.o. kwotę 11735,04 zł (tj. 22832,18 – 11097,14).

W związku z nieuiszczeniem przez pozwanego kwoty 3742,78 zł tytułem wynagrodzenia przyznanego biegłemu postanowieniem z 26 kwietnia 2016r., a która to kwota została wyłożona tymczasowo z funduszu Skarbu Państwa, Sąd nakazał jej ściąganie na rzecz Skarbu Państwa.