

**Sygn. akt. II C 8 8 9/14**

## UZASADNIENIE

Pismem datowanym na dzień 5 czerwca 2014 r., Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Ł., stosowanie do treści art. 80 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2014 r., poz. 518) – przekazało do Sądu Okręgowego w Łodzi dwa sprzeciwy złożone w dniu 28 maja 2014 roku, przez (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w W. od dwóch orzeczeń Samorządowego Kolegium Odwoławczego Ł. wydanych w dniu 30 kwietnia 2014 roku, w sprawach SKO.4161.289.2013 oraz SKO.4161.292.2013.

/pismo przewodnie, k. 2 akt II C 889/14 oraz k. 2 akt II C 890/14/

W sprzeciwach (zredagowanych w jednym piśmie procesowym, które wpłynęło do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ł. w dniu 28 maja 2014 roku), strona powodowa – (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W., wniosła o przekazanie sprawy do sądu powszechnego celem ustalenia, że podwyższenie wysokości dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego udziału 1337674/8226620 oraz udziału 1081297/8226620 (który nabyła od (...) Sp. z o.o. w W., będącej współużytkownikiem spornego gruntu), części gruntu położonego w Ł. przy ul. (...), oznaczonego jako działka ewidencyjna (...) obrębu (...), dla którego prowadzona jest księga wieczysta o nr KW (...) jest nieuzasadnione.

Alternatywnie w przypadku nie uwzględnienia powyższego żądania wniesiono o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, oferowana w wypowiedzeniu jest uzasadniona w innej wysokości, równej kwocie 44.520,87 zł dla udziału 1337674/8226620, oraz kwocie 35 988,24 zł, tj. opłacie dotychczasowej, uwzględniającej bonifikatę w wysokości 80 % co do części Nieruchomości o powierzchni 108.798 m<sup>((2))</sup> oraz bonifikatę w wysokości 50% co do pozostałej części Nieruchomości, powiększonej następnie o 1 zł.

Nadto 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 nieruchomości, stosownie do dyspozycji art. 77 ust. 4 -6 u.g.n.

Sprawa dotycząca sprzeciwu od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ł. z dnia 30 kwietnia 2014 roku, w sprawie SKO.4161.289.2013 została zarejestrowana pod sygn.. akt. II C 889/14, zaś sprzeciwu od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ł. z dnia 30 kwietnia 2014 roku, w sprawie SKO.4161.292.2013 pod sygn.. akt. II C 890/14.

/sprzeciw, k.3-15 oraz k. 3-15 akt II C 890/14/

W odpowiedzi na żądania powoda, Miasto Ł. – Prezydent Miasta Ł. wniosł o oddalenie każdego z powództw oraz zasądzenie kosztów postępowania. Strona pozwana podniosła, iż aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nastąpiła zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, a cała wdrożona procedura odpowiadała ustawowym wymaganiom.

/odpowiedź na pozew k. 459-462 oraz k. 532-535 akt II C 890/14 /

Pismem złożonym do akt obu spraw w dniu 29 września 2014 roku, powód – (...) Sp. z o.o. w W. wniosł o połączenie spraw o sygnaturach II C 889/14 oraz II C 890/14 w oparciu o art. 219 k.p.c., zważywszy na okoliczność, że sprawy objęte powyższym wnioskiem są tożsame podmiotowo, a także dotyczą tego samego przedmiotu – wypowiedzenia wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, dokonanej w oparciu o ten sam operat szacunkowy.

/pismo powoda, z dnia 29.09.2014 r., k.468 oraz k.543 akt II C 890/14 /

Postanowieniem wydanym na posiedzeniu niejawnym w dniu 3 października 2014 r., w sprawie o sygn.. akt. II C 890/14, Sąd na podstawie art. 219 k.p.c., połączył do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia sprawy z powództwa (...) Sp. z o.o. w W. przeciwko Miastu Ł. o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego prowadzone pod sygn.. akt II C 889/14 oraz II C 890/14.

/postanowienie z dnia 3.10.2014 r., k.470 oraz k. 545 akt II C 890/15 /

W piśmie z dnia 8 czerwca 2015 r., powód sprecyzował, iż wysokość opłaty rocznej, dla jego udziału w spornej nieruchomości, w wielkości 2418971/8226620 winna być ustalona kwocie 121.463,42 zł ( tj. z uwzględnieniem 80% bonifikaty, od kwoty 607.317,09 zł), a także wskazał, iż na poczet różnicy pomiędzy opłatą dotychczasową a w/w kwotą opłaty rocznej winny zostać zaliczone kwoty nakładów w łącznej wysokości dla jego udziału 2418971/8226620, wynoszącej 2.940.700,00 zł .

/pismo procesowe powoda z dnia 8.06.2015 r., k.588-591/

Ostatecznie na rozprawie w dniu 10 maja 2016 r., powód podtrzymał dotychczasowe stanowisko, w tym to wyrażone w piśmie z dnia 8.06.2015 r.. Pozwany zaś wniósł o oddalenie powództwa.

/stanowisko powoda, protokół rozprawy z dnia 10.05.2016 r., 00:01:02, k.751, 00:03:20, k.752v ; stanowisko pozwanego, 00:02:21, k. 751, 00:05:08, k.752v /

### **Sąd Okręgowy ustalił co następuje,**

Gmina M. Ł. jest właścicielem nieruchomości położonych w Ł. przy ulicach (...), składających się z działki gruntu nr (...) o powierzchni ewidencyjnej 15,4140 ha, dla której jest prowadzona księga wieczysta KW Nr (...).

/okoliczności bezsporne , wypis z rejestru gruntów, k. 324-328 /

Użytkowanie wieczyste przedmiotowego gruntu ustanowione zostało od dnia 5 grudnia 1990 roku do 5 grudnia 2089 roku na okres 99 lat.

Współużytkownikami wieczystymi w/w gruntu oraz współwłaścicielami usytuowanych tam naniesień budowlanych pierwotnie byli: (...) Sp. z o.o. w W., w udziale 1337674/8226620, (...) Sp. z o.o. w W., o udziale 1081297/8226620 oraz (...) o udziale 5807649/8226620.

/bezsporne, wypis z rejestru gruntów, k. 324; opinia biegłej z zakresu szacowania nieruchomości E. R. k. 510-573; ustna opinia uzupełniająca, protokół rozprawy z dnia 10.11.2015 r., 00:04:01 – 00:30:49, k. 608v;/

Na mocy umowy przeniesienia własności lokali niemieszkalnych, w wykonaniu warunkowych umów sprzedaży z dnia 5 lutego 2014 r. powód (...) Sp. z o.o. w W., nabył od (...) Spółki z o.o. w W. udział w spornej nieruchomości w wysokości 1081297/8226620, w związku z czym jego udział w spornej nieruchomości wynosi aktualnie 2418971/8226620.

/ bezsporne /

Pismami z dnia 11 września 2013 r. (opatrzoną sygn. (...)) Prezydent Miasta Ł. dokonał wypowiedzenia wysokości dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego 1337674/8226620 części gruntu położonego w Ł. przy ul. (...), oznaczonego w ewidencji gruntów jako działka gruntu nr (...) o powierzchni 154140 m<sup>(( 2))</sup> dla której prowadzona jest księga wieczysta nr KW (...) stanowiącego własność Miasta Ł., znajdującego się w użytkowaniu wieczystym powoda – (...) Sp. z o.o. w W. oraz 1081297/8226620 części gruntu położonego w Ł. przy ul. (...), oznaczonego w ewidencji gruntów jako działka gruntu nr (...) o powierzchni 154140 m<sup>(( 2))</sup> dla której prowadzona jest księga wieczysta nr KW (...) stanowiącego własność Miasta Ł., znajdującego się w użytkowaniu wieczystym (...) Sp. z o.o. w W. oraz przedstawił wysokość nowej opłaty, obowiązującej od dnia 1 stycznia 2014 r. Przeprowadzona aktualizacja doprowadziła do podniesienia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu działki nr (...), w

odniesieniu do użytkownika wieczystego (...) Sp. z o.o. w W. do kwoty 246.870,55 zł, zaś w stosunku do użytkownika wieczystego (...) Sp. z o.o. w W. do kwoty 199.555,63 (przy zastosowaniu stawki 3 % wartości gruntu, który został oszacowany na 101.216.000 zł).

W uzasadnieniu wskazano, iż zaistniały przesłanki do ustalenia nowej wysokości opłaty rocznej, ze względu na zmianę wartości gruntu, wynikającą z operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego.

Pisma zostały odebrane przez użytkowników wieczystych gruntu w dniu 23 września 2013 roku.

/wypowiedzenia wraz z potwierdzeniami ich odebrania, k. 303-304; 378-379 oraz k. 380-381; operat szacunkowy k. 382-427 oraz 458-498 akt II C 890/14/

Zarówno powodowa spółka (...) Sp. z o.o. w W.) jak i drugi współużytkownik wieczysty (...) Sp. z o.o. w W.) - nie zaakceptowali wzrostu opłaty. W dniu 28 października 2013 r. powód – (...) Sp. z o.o. w W. złożyła w Samorządowym Kolegium Odwoławczym w Ł. wniosek o ustalenie, że zaproponowana aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest nieuzasadniona albo że jest uzasadniona w niższej wysokości, równej kwocie 44.520,87 zł, tj. opłacie dotychczasowej, uwzględniającej bonifikatę w wysokości 80% co do nieruchomości o powierzchni 108.798 m<sup>2</sup> oraz bonifikatę w wysokości 50 % co do pozostałej części nieruchomości, powiększonej następnie o 1 zł.

Nadto, w przypadku uznania, że opłata jest uzasadniona w niższej wysokości, złożono wniosek o zaliczenie na poczet różnicy między opłatą dotychczasową, a zaktualizowaną wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego na budowę urządzeń infrastruktury technicznej oraz nakładów koniecznych które miały wpływ na cechy techniczna – użytkowe nieruchomości, których łączna wartość wynosi 10.000.0000 zł.

Tego samego dnia – analogiczny wniosek w Samorządowym Kolegium Odwoławczym w Ł. złożył drugi współużytkownik wieczysty gruntu (w części 1081297/8226620) (...) Sp. z o.o. w W. Wniósł on o ustalenie, że zaproponowana aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest nieuzasadniona albo że jest uzasadniona w niższej wysokości, równej kwocie 35.988,24 zł, tj. opłacie dotychczasowej, uwzględniającej bonifikatę w wysokości 80% co do nieruchomości o powierzchni 108.798 m<sup>2</sup> oraz bonifikatę w wysokości 50 % co do pozostałej części nieruchomości, powiększonej następnie o 1 zł. Nadto, w przypadku uznania, że opłata jest uzasadniona w niższej wysokości, złożono wniosek o zaliczenie na poczet różnicy między opłatą dotychczasową, a zaktualizowaną wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego na budowę urządzeń infrastruktury technicznej oraz nakładów koniecznych które miały wpływ na cechy techniczna – użytkowe nieruchomości, których łączna wartość wynosi 10.000.0000 zł.

Wnioskodawcy zakwestionowali skuteczność dokonanego wypowiedzenia, wskazując, iż osoba, która go podpisała, nie była należycie umocowana. Nadto zgłoszono szereg zastrzeżeń i wątpliwości pod adresem operatu szacunkowego, wskazując iż rzeczoznawca majątkowy dopuścił się wielu istotnych błędów i uchybień rzutujących na walory jego opracowania. Według skarżących wypowiedzenie jest wadliwe zarówno z przyczyn formalnych, jak i merytorycznych. Nadto – narusza ustalenia prawomocnego wyroku Sądu Apelacyjnego w Łodzi, z dnia 10 października 2006 roku, wydanego w sprawie o sygn. akt. I ACa 335/06 oraz poprzedzającego go orzeczenia Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 23 grudnia 2005 roku, w sprawie o sygn. akt II C 1543/04 w zakresie, w jakim orzeczenia nakazują stosowanie przez organ bonifikaty w wysokości 80%, co do części nieruchomości objętej zgodą Wojewody (...) z dnia 22 grudnia 1998 r.

O wadliwości świadczyć ma również nieuwzględnienie nakładów, które podlegają zaliczaniu na poczet podwyższonej opłaty oraz zaniechanie zwrócenia się w tym zakresie do użytkownika wieczystego.

/wniosek k. 276-300 oraz k. 283-308 załączonych akt II C 890/14 /

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Ł., orzeczeniem z dnia 30 kwietnia 2014 roku, zapadłym w sprawie SKO.289.2013 ustaliło wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w Ł., przy ul. (...) dz. nr(...), w obrębie (...), dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr (...), którego użytkownikiem jest (...)

Sp. z o.o. w W. na kwotę 226.635,00 zł oraz oddaliło wnioszek (...) Sp. z o.o. w W., tj. użytkownika wieczystego tej nieruchomości w zakresie zaliczenia nakładów na nieruchomość na poczet opłaty na użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości.

Orzeczeniem zaś z dnia 30 kwietnia 2014 roku, wydanym w sprawie o sygn.. akt SKO.292.2013, Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Ł., ustaliło wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego grunty położonego w Ł., przy ul. (...) -D dz. nr (...), w obrębie (...), dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr (...), którego użytkownikiem jest (...) Sp. z o.o. w W. na kwotę 183.198,24 zł oraz oddaliło wnioszek użytkownika wieczystego tej nieruchomości w zakresie zaliczenia nakładów na nieruchomość na poczet opłaty na użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości.

/orzeczenia SKO z dnia 30.04.2014 r., k. 269 -280 oraz k. 268 -279 załączonych akt. II C 890/14/

Przedmiotowa nieruchomość gruntowa, położona w Ł. przy ulicy (...), składa się z działki gruntu nr (...) o powierzchni 15,4140 ha, leżącej w obrębie S-1. Dla nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych, księga wieczysta nr (...).

Działce tej (...) odpowiada część poprzedniej działki (...) o powierzchni 15.4140 ha oraz części dawnych działek (wg stanu sprzed 5 listopada 2002 r.): (...)o powierzchni 0,7488 ha, (...)o powierzchni 1,3263 ha, (...)o powierzchni 9,5803 ha, (...)o powierzchni 0,0869 ha, (...)o powierzchni 0,9777 ha, (...)o powierzchni 0,3218 ha; (...)o powierzchni 1,4108 ha i (...)o powierzchni 0.9614 ha.

Rzeczona działka gruntu usytuowana jest w centralnej części Ł., w bezpośrednim sąsiedztwie Śródmieścia w Ł., na obszarze Centrum handlowo – usługowo – rozrywkowego (...)”, rozciągającego się w kwartale ulic (...), powstałego na zajmującym powierzchnię ok. 27 ha gruntu terenie dawnej fabryki Izraela Poznańskiego (działka położona jest w zachodniej części kompleksu).

Zabudowę kompleksu stanowią zrewitalizowane budynki pofabryczne o nowej funkcji użytkowej oraz wybudowana galeria handlowa. Wewnątrz kompleksu znajduje się atrakcyjnie zagospodarowany ponad 3,5 – hektarowy rynek, na którym organizowane są koncerty, zawody sportowe i różnorodne imprezy. Na obrzeżach kompleksu głównie w części północnej i zachodniej są położone parkingi. W (...) poza sklepami znajdują się m.in.: Centrum rozrywki i rekreacji (w tym kino z 15 salami, w tym jedna z trójwymiarowym ekranem 3D, kręgielnia, sztuczna ściana wspinaczkowa, fitness klub i skatepark, kompleks kulturalny (oddział Muzeum Sztuki, K., Muzeum Historii Miasta Ł., Muzeum Fabryki, E. – załączek muzeum techniki, a także (...) Centrum (...)), kompleks ok. 60 restauracji i kawiarni, centrum samochodowe. W (...) znajduje się ok. 260 sklepów (w tym 2 hipermarkety), część usługowa która zajmuje 12 000 m<sup>((2))</sup> powierzchni biurowych, w tym bank. W skład kompleksu wchodzi również czterogwiazdkowy hotel (...)’s” z 200. pokojami. Wjazdy na teren kompleksu są urządzone z 4 stron: od ul. (...), ul. (...), ul. (...) i ul. (...).

Nieruchomość stanowi ok. 56% części tegoż kompleksu. Od strony wschodniej graniczy z działkami gruntu wchodzącymi w skład (...)”, od strony północnej graniczy z działkami gruntu zabudowanymi drobną zabudową o różnej funkcji, od zachodu z cmentarzem komunalnym, od południa z zabudową wielofunkcyjną.

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; O. i ul. (...) to ulice dwukierunkowe, dwupasmowe, ze zorganizowaną komunikacją autobusową. W odległości ok. 1,5 km od rzeczonyj nieruchomości przebiega jedna z głównych arterii komunikacyjnych miasta oraz fragment drogi krajowej nr (...) - Aleje (...). Infrastruktura terenu jest pełna, obejmuje sieć energetyczną, wodociagową, kanalizacyjną, gazową oraz ciepłą.

Stosownie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ł. dla obszaru (...) - proj. Ż. przyjętego uchwałą Nr LXXII/1620/01 Rady Miejskiej w Ł. w dniu 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.

/opinia biegłej z zakresu szacowania nieruchomości E. R. k. 510-573; ustna opinia uzupełniająca, protokół rozprawy z dnia 10.11.2015 r., 00:04:01, 00:04:55, 00:07:16, 00:08:42. 00:09:17k. 608v; informacja geodezyjno – prawna sporządzona przez geodetę mgr inż. J. Ł., k. 306-307 ; okoliczność przyznana przez stronę pozwaną, protokół rozprawy z dnia 10.11.2-15 r., 00:02:57, k. 608 /

Nieruchomość jest wpisana do rejestru zabytków pod nr A/16.

/decyzja Konserwatora zabytków, z dnia 20.01.1972 r., k.644-645, postanowienie Konserwatora Zabytków, k.646-647; decyzje Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, k. 649-651; k.652-655; decyzja Ministra Kultury, k.664-665; postanowienie WSA w Warszawie, z dnia 7.06.2005 r., I SA/WA 1683/05, k. 721--722/

Możliwości inwestycyjne przedmiotowej nieruchomości plasują się na poziomie 3. Istotnym ograniczeniem wpływającym na możliwości inwestycyjne jest kanał rzeki Ł.. Na poziom możliwości inwestycyjnych wpływa również okoliczność wpisania nieruchomości do rejestru zabytków.

/opinia biegłej z zakresu szacowania nieruchomości E. R. k. 510-573; ustna opinia uzupełniająca, protokół rozprawy z dnia 10.11.2015 r., 00:04:01, 00:04:55, 00:07:16, 00:08:42. 00:09:17k. 608v/

W dniu 22 grudnia 1998 roku, Wojewoda (...) Zgodnie z art. 73 ust 4 w związku z art. 72 ust 2 i 3 pkt 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, poz. 741) wyraził zgodę na udzielenie bonifikaty w kwocie 189.209,30 zł, co stanowi 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 22.12.1998 r., (...) k.720/

Okoliczność stałego stosowania wobec spornego terenu bonifikaty w wysokości 80 % opłaty rocznej, została przyznana przez Sąd Okręgowy w Łodzi, w sprawie z powództwa (...) Spółki z o.o. w W. oraz (...) Sp. z o.o. w W. przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi Miasta Ł., o sygn. akt. II C 1543/04 oraz potwierdzona przez Sąd Apelacyjny w Łodzi w sprawie o sygn.. akt. I ACa 355/06. Niniejsza sprawa dotyczyła ustalenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ul (...) stanowiącej działki gruntu o numerach (...), której, wyżej wymienione podmioty były współużytkownikami wieczystymi ( (...) Sp. z o.o. w W. posiadała udział wynoszący 17816/274086, (...) Sp. z o.o. w W. – udział w wysokości 256270/274086 części). Dokonując rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie Sąd Okręgowy stanął na stanowisku, iż udzielona bonifikata w wysokości 80% opłaty rocznej miała charakter stały, a nie jednorazowy, co według Sądu wynikało nie tylko z treści zgody Wojewody (...), ale i literalnej wykładni przepisu art. 72 ust. 2 i 3 pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a nadto samego zachowania pozwanego Skarbu Państwa, który na przestrzeni lat, pomimo zmiany podziałów geodezyjnych i wartości liczbowej opłaty takową bonifikatę stosował, tym samym – według Sądu Okręgowego – wprowadzając to postanowienie do treści czynności prawej. A zatem wypowiedzenie wysokości opłaty – bez jednoczesnego wypowiedzenia bonifikaty, jako utrwalonego elementu stosunku prawnego, skutkowało koniecznością dalszego jej stosowania w takiej, a nie innej wysokości.

/wyrok Sądu Okręgowego w Łodzi, z dnia 23.12.2005 r., II C 1543/04, k. 314-319; wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 10.10.2006 r., I ACa 355/06, k. 308-313/

Wartość nieruchomości gruntowej położonej w Ł. przy ul. (...), oznaczonej jako działka gruntu nr (...) o powierzchni 154140 m w obrębie (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta (...) według stanu i cen na dzień aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste wynosi: 68.847.000,00 zł.

/opinia biegłej z zakresu szacowania nieruchomości E. R. k. 510-573; ustna opinia uzupełniająca, protokół rozprawy z dnia 10.11.2015 r., 00:04:01, k. 608v /

Użytkownicy wieczystości gruntu dokonali (i sfinansowali) następujących nakładów na budowę urządzeń infrastruktury technicznej na przedmiotowym gruncie: budowa kolektora ogólnospławnego III na odcinku od przelewu Ł5 do Ł7 biegnącego wzdłuż kanału rzeki Ł. od ul. (...) do istniejącego kolektora (działki nr (...)), budowę ul. (...) (wykonanie nowego obiektu budowlanego) i utworzenie 4 zorganizowanych zjazdów z dróg publicznych, na teren poszczególnych nieruchomości (doszło do zmiany geometrii jezdni) oraz odbudowa ulicy (...) na odcinku od ul. (...) do ul. (...) (zmiana szerokości pasa drogowego).

Wartość nakładów na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej podlegających zaliczeniu na opłatę z tytułu użytkowania wieczystego poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości wynosi 6 668 000,00 zł, z czego U. (...) przypada 4 707 300,00 zł na (...) Sp. z o.o. w W. - 876.400,00 zł, zaś na (...) Sp. z o.o. w W. - 1 084 300, 00 zł.

/opinia biegłej z zakresu szacowania nieruchomości E. R. k. 510-57; ustna opinia uzupełniająca, protokół rozprawy z dnia 10.11.2015 r., 00:04:01, k. 608v/

Na przedmiotowej działce, użytkownicy wieczystości dokonali następujących nakładów koniecznych, wpływających na cechy techniczno – użytkowe gruntu: renowacja koryta rzeki Ł. wraz z likwidacją wycieków nieszczelności, wzmocnienie obudowy koryta rzeki Ł. pod ul. (...) oraz parkingiem P1 oraz wycinka i posadzenie drzew na terenie działki i kompleksu (nakłady dotyczą opłat za wycięcie drzew wykonanie prac). Nakłady te zostały przez nich w całości sfinansowane.

Wartość nakładów koniecznych, wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu, powodujące wzrost wartości nieruchomości i podlegające zaliczeniu na opłatę z tytułu użytkowania wieczystego poniesione przez użytkowników wieczystych nieruchomości lub ich poprzedników prawnych wynoszą 3.334.000,00 zł, z czego udział U. (...) stanowi 2.354.000,00 zł, (...) Sp. z o.o. w W. - 438.000,00 zł, zaś udział (...) Sp. z o.o. w W. – 542.000,00 zł.

/opinia biegłej z zakresu szacowania nieruchomości E. R. k. 510-573; ustna opinia uzupełniająca, protokół rozprawy z dnia 10.11.2015 r., 00:04:01, 00:16:48, 00:19:57 k. 608v/

Poczynione nakłady wpłynęły na wartość spornej nieruchomości.

/opinia biegłej z zakresu szacowania nieruchomości E. R. k. 510-573; ustna opinia uzupełniająca, protokół rozprawy z dnia 10.11.2015 r.,00:04:01,00:21:56, k.608v/.

Dokonując ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie Sąd oparł się na powołanych dowodach z dokumentów oraz przede wszystkim na opinii biegłej sądowej z zakresu szacunku nieruchomości – E. R., którą to opinię uznał za rzetelną i fachową. Nie ulega wątpliwości, że dowód z opinii biegłego podlega ocenie 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). Złożona w rozpoznawanej sprawie opinia biegłej z zakresu szacunku nieruchomości odznaczała się pełną przydatnością dowodową w świetle powołanych kryteriów, zaś wszystkie, zgłaszane przez strony wątpliwości i zastrzeżenia do wniosków opinii zostały wyczerpująco wyjaśnione w ustnej opinii uzupełniającej, o czym świadczy również okoliczność, niepodjęcia przez żadną ze stron dalszej inicjatywy dowodowej w tym zakresie.

### **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. W doktrynie i orzecznictwie nie ma jednolitości poglądów co do charakteru sprawy, która toczy się w sądzie w wyniku sprzeciwu. Przeważa stanowisko, że jest to uregulowana w art. 189 k.p.c. sprawa o ustalenie stosunku prawnego (orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 19 września 1997 r. III CZP 44/97, OSNC 1998/2/21, z dnia 29 października 1997 r. II CKN 281/97, OSNC 1998/4/65, z dnia 10 października 2002 r. V CZ 110/02 i z dnia 11 września 2003 r. III CKN 239/01 nie publ.), jednak prezentowane są również poglądy o kształtującym charakterze orzeczenia wydawanego przez sąd, zastępującym oświadczenie woli pozwanego (orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 18 września 2003 r. I CK 66/02, OSNC 2004/11/177 i z dnia 23 czerwca 2005 r. III CZP 37/05, OSNC 2006/5/82, J.P. Tarno i A. Wrzesińska-Nowicka "Postępowanie w sprawach opłat za użytkowanie wieczyste" Sam. Teryt. 1995/7-8/109).

W niniejszej sprawie istotą sporu była kwestia wysokości opłaty rocznej, jaką powód jako użytkownik wieczysty obowiązany jest uiszczać na rzecz pozwanego, a której to wielkość uzależniona jest od wartości nieruchomości objętej w użytkowanie.

Szczegółowo, kwestie dotyczące ustalania opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, są unormowane w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. Nr 102 z 2010 r. poz. 651 z późn. zm.). Kluczowe znaczenie ma art. 71 ust. 1 u.g.n., będący odpowiednikiem kodeksowego art. 238 k.c. Wedle tego przepisu za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się opłaty: pierwszą i opłaty roczne. Obowiązek uiszczenia opłat rocznych obciąża każdego użytkownika wieczystego, a wysokość opłat uzależniona jest od ceny nieruchomości gruntowej (art. 72 w zw. z art. 67 u.g.n.).

Z kolei dalsze regulacje, a zwłaszcza art. 77 – 81 u.g.n. przewidują szczególny tryb postępowania dotyczący aktualizowania procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, w którym, z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego, właściwy organ administracyjny dokonuje wypowiedzenia na piśmie dotychczasowej stawki opłaty do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego, przesyłając jednocześnie ofertę przyjęcia nowej stawki od dnia 1 stycznia roku następnego. Użytkownik wieczysty może natomiast złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego wnioski o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości (art. 78 ust. 1 i 2 u.g.n.), a od orzeczenia kolegium, zarówno on, jak i właściwy organ administracyjny, który dokonał wypowiedzenia, może wnieść sprzeciw do sądu, w wyniku którego orzeczenie kolegium traci moc w całości (art. 80 u.g.n.), wniosek użytkownika skierowany do kolegium w trybie art. 78 ust. 2 zastępuje pozew, a sąd rozpatruje sprawę od początku. Tym samym przedmiotem badania przed Sądem orzekającym w sprawie po złożeniu sprzeciwu od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego nie jest postępowanie przed tym organem, bowiem z chwilą wniesienia sprzeciwu orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego traci moc, a ustalenie czy zaistniały przesłanki z przywołanych wyżej przepisów w przedmiocie aktualizacji i wysokości opłat rocznych, należy do Sądu. Dla rozstrzygnięcia zakresu kognicji sądu decydujące jest więc to, że ustawodawca nałożył na sąd obowiązek rozpoznania sprawy od początku, w zakresie sprecyzowanym przez użytkownika wieczystego w zastępującym pozew wniosku, jaki złożył do kolegium. We wniosku tym jest zatem sprecyzowany zakres sporu między stronami, któremu dało początek wypowiedzenie wysokości lub stawki opłaty rocznej przez właściwy organ administracyjny. Przedmiotem sporu może zaś być zarówno sama zasadność zmiany opłaty rocznej, jak i jej wysokość oraz wysokość stawki procentowej, a także okres obowiązywania nowej stawki czy opłaty, w tym termin początkowy. Wszystkie to są elementy umowy o użytkowanie wieczyste, w szczególności co do obowiązujących strony opłat za to użytkowanie.

Stosownie do treści art. 77 ust 1 u.g.n. wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, z zastrzeżeniem ust. 2 i 2a, podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 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 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. Pozostałą kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (nadwyżka) 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 (art.77 u.g.n. ust 2a).

Art. 78 ust. 1 u.g.n. wskazuje, iż 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, o której mowa w art. 77 ust. 3, oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym. Stosownie do art. 67 ww. ustawy wartość nieruchomości określa rzeczoznawca majątkowy. Analiza przepisów dotyczących aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego wskazuje na konieczność ustalenia wartości nieruchomości. Wartość tę zgodnie z art. 150 u.g.n. uzyskuje się w wyniku wyceny nieruchomości. Z kolei w myśl art. 72 ust. 1 i 3 pkt 5 u.g.n. opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej i jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana.

Odnośnie spornej nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) -D, roczne opłaty za użytkowanie wieczyste wynoszą 3% wartości poszczególnych działek wchodzących w skład tej nieruchomości.

Według Sądu, w przedmiotowej sprawie Miasto Ł. dokonując wypowiedzenia, uczyniło zadość wymaganiom formalno – proceduralnym związanych z formą i terminem sporządzenia wypowiedzenia oraz jego doręczeniem.

W ocenie Sądu, istniały również przesłanki uprawniające właściciela nieruchomości do urzędowej aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, które wyrażały się wzrostem wartości nieruchomości. W tym zaś zakresie wypowiadał się powołany przez stronę pozwaną, na etapie przedsądowym rzeczoznawca majątkowy, który w przygotowanych operatach szacunkowych potwierdził wzrost wartości nieruchomości. Ta okoliczność została następnie zweryfikowana na gruncie niniejszej sprawy przez biegłego sądowego z zakresu szacunku nieruchomości.

Rzeczona opinia ustaliła wartość działki wchodzącej w skład spornej nieruchomości na niższym poziomie aniżeli uczynił to rzeczoznawca majątkowy. W swoich wywodach biegła dokładnie wyjaśniła całą metodologię stosowaną przy wycenie nieruchomości, jak również precyzyjnie opisała czynniki i kryteria decydujące o wartości nieruchomości. Jednocześnie obszernie ustosunkowała się też do szeregu zastrzeżeń i wątpliwości zgłoszonych stroną pozwaną, przez co nie można jej postawić żadnego zarzutu związanego z nieprawidłową analizą i oceną przedstawionego do zbadania zagadnienia.

W oparciu o opinię biegłej E. R., Sąd ustalił wartość spornej działki gruntu na poziomie **68.847.000,00 zł.** Wyliczenia tego strony nie zakwestionowały.

Mając powyższe na uwadze (uwzględniając okoliczność nabycia przez powoda od (...) Sp. z o.o. w W. udziału w wysokości 1081297/8226620), na podstawie art. 72 u.g.n. wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działki gruntu, o numerze ewidencyjnym (...), położonej w Ł. przy ul. (...) -D, winna wynosić dla powoda 607.317,09 zł (wartość całej nieruchomości opiewa na kwotę 68.847.000 zł, zaś 3 % wartości całej nieruchomości to kwota 2.065.410 zł, zatem dla udziału powoda 2418971/8226620 opłata winna wynieść 607.317,09 zł). Przy czym, dzieląc stanowisko strony powodowej w tym zakresie - wskazana kwota winna również uwzględniać bonifikatę w wysokości 80% wynikającą z pisma Wojewody (...) nr (...)z dnia 22 grudnia 1998 roku.

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, przy czym istnieje dodatkowa prawna możliwość podwyższenia lub obniżenia



bonifikaty przez właściwy organ administracji. Z wnioskiem w takiej sprawie musi wystąpić właściciel budynku lub wieczysty użytkownik, zaś stosowną decyzję wydaje wojewoda.

Kwestia możliwości zaliczenia 80% bonifikaty do wielkości opłaty rocznej stanowiła kolejną okoliczność sporną pomiędzy stronami. Według powoda – zaliczenie bonifikaty w tejże wysokości jest uzasadnione w świetle okoliczności sprawy oraz ugruntowanej linii orzeczniczej. Wedle stanowiska strony pozwanej, przyjęcie 80% bonifikaty nie znajduje jakiegokolwiek uzasadnienia: udzielona w decyzji Wojewody (...) z dnia 22 grudnia 1998 roku bonifikata została przyznana w konkretnej kwocie, konkretnemu podmiotowi ( spółce (...), poprzednikowi prawnemu (...) Sp. z o.o. w (...) Sp. z o.o. w W.), zmiana zaś okoliczności sprawy, a w szczególności zmiana wartości spornej nieruchomości, w rezultacie wyłącza możliwość dalszego stosowania przyznanej uprzednio bonifikaty. W ocenie pozwanego – decyzja Wojewody (...) z chwilą skutecznego wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu straciła byt prawny, jako nieaktualna i sprzeczna z nowo zaistniałym stanem prawnym.

Sąd orzekający w niniejszej sprawie nie podzielił jednak tego stanowiska.

Okolicznością pozostającą poza wszelkim sporem jest to, iż nieruchomość objęta przez powoda w użytkowanie wieczyste jest wpisana do rejestru zabytków. Kwestią niebudzącą wątpliwości jest również to, że organ – dokonując wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego – fakt ten uwzględnił – stosując 50 – procentową bonifikatę. Nie mniej jednak, zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie uzasadnia zastosowania bonifikaty w tejże wysokości. Część spornej nieruchomości, oznaczonej obecnie jako działka gruntu o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 108.798 m<sup>2</sup> powstała bowiem z działek w stosunku do których, nastąpiło – decyzją Wojewody (...) z dnia 22 grudnia 1998 r., podwyższenie bonifikaty z 50 % do 80%, a mianowicie: z części działki nr (...) o powierzchni 95.803 m<sup>2</sup>, części działki nr (...) o powierzchni 9.777 m<sup>2</sup> oraz części działki nr (...) o powierzchni 3.218 m<sup>2</sup>. Działki te – w momencie udzielania bonifikaty stanowiły własność poprzednika prawnego powoda, w stosunku do którego – uwzględnianie 80% bonifikaty, przy każdorazowym ustalaniu wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego – zostało przesądzone wyrokiem Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 23 grudnia 2005 r., wydanym w sprawie II C 1543/04 oraz Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 10 października 2006 r., wydanym w sprawie o sygn.. akt. I ACa 355/06.

Należy przy tym podkreślić, iż zgodnie zaś ze stanowiskiem ugruntowanym w orzecznictwie - opłata roczna za użytkowanie wieczyste gruntu wiąże każdego kolejnego nabywcę tego prawa (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 1999 r. II CKN 639/98 OSNC 2000/6/121, Biul.SN 2000/2/14, Pr. Gosp. 2000/8/17). A więc – ukształtowana w ten sposób opłata (uwzględniająca 80% bonifikatę) wiąże powoda jako następcę prawnego zwłaszcza, że pozwany – ustalając na przestrzeni lat wielkość opłaty rocznej – nie dokonał stosownego wypowiedzenia obowiązującej w 80% bonifikaty.

A zatem wysokość opłaty rocznej dla udziału powoda, w wysokości 2418971/8226620 jest uzasadniona w kwocie **121.463,42 zł**, (tj. z uwzględnieniem 80% bonifikaty od wyliczonej przez biegłą kwoty 607.317,09 zł).

Kolejną kwestią sporną między stronami była możliwość zaliczenia na poczet różnicy między opłatą obowiązującą do 2013 r. a opłatą zaktualizowaną wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego. Powód wniósł 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 nieruchomości.

Stosownie do treści art. 77 ust. 4-6 wielokrotnie już cytowanej ustawy o gospodarce nieruchomościami, 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 uprzednio

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.

Dokonując rozstrzygnięcia zakresie zakwalifikowania poczynionych przez stronę powodową nakładów do kategorii tych, poczynionych na budowę urządzeń infrastruktury technicznej oraz nakładów koniecznych, wpływających na cechy techniczno – użytkowe gruntu oraz ich wartości, Sąd w całości oparł się na wnioskach opinii biegłej z zakresu szacunku nieruchomości E. R., uznając przyjęte w opinii rozwiązania za jasne, logiczne i nie budzące jakichkolwiek wątpliwości. Należy przy tym zauważyć, że strona pozwana kwestionowała jedynie zakres przedmiotowy poszczególnych nakładów, nie składając jakichkolwiek zastrzeżeń, co do ich wartości.

Należy mieć na uwadze, że przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej (zgodnie z treścią art. 143 ust.2 ustawy o gospodarce nieruchomościami), 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). Pojęcie budowy drogi, zostało zaś zdefiniowane w art. 4 pkt 17 ustawy z 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jedn. Dz.U. z 2013 r., poz. 260 ze zm.) jako wykonywanie połączenia drogowego między określonymi miejscami lub miejscowościami, a także jego odbudowę i rozbudowę. Do zakresu terminu "budowa drogi" nie zalicza się natomiast robót budowlanych określanych jako "przebudowa drogi", tj. tych, w których wyniku następuje podwyższenie parametrów technicznych i eksploatacyjnych istniejącej drogi, niewymagających zmiany granic pasa drogowego (art. 4 pkt 18 ustawy o drogach publicznych), ani stanowiących remont drogi robót przywracających pierwotny stan drogi, także przy użyciu wyrobów budowlanych innych niż użyte w stanie pierwotnym (art. 4 pkt 19 ustawy o drogach publicznych).

Sąd, w parciu o wnioski opinii biegłej sądowej z zakresu szacowania nieruchomości, stanął na stanowisku, iż do kategorii nakładów na budowę urządzeń infrastruktury technicznej poniesionych przez użytkowników wieczystych spornej nieruchomości należy zaliczyć jedynie: budowę kolektora ogólnospławnego III na odcinku od przelewu Ł5 do Ł7 biegnącego wzdłuż kanału rzeki Ł. od ul. (...) do istniejącego kolektora (działki nr (...)), budowę ul. (...) (wykonanie nowego obiektu budowlanego) i utworzenie 4 zorganizowanych zjazdów z dróg publicznych, na teren poszczególnych nieruchomości oraz odbudowę ulicy (...) na odcinku od ul. (...) do ul. (...) (nastąpiła zmiana szerokości pasa drogowego). Uzasadnia to charakter przeprowadzonych przez użytkowników wieczystych czynności budowlanych, których w ocenie Sądu nie można określić mianem „przebudowy” .

Wartość w/w robót Sąd przyjął za biegłą sądową w wysokości 6 668 000,00 zł, z czego U. (...) przypada 4 707 300,00 zł, (...) Sp. z o.o. w W. - 876.400,00 zł, zaś na (...) Sp. z o.o. w W. – 1.084.300, 00 zł. Okoliczności te, mając charakter wyliczeń arytmetycznych nie były kwestionowane przez żadną ze stron.

Mając przy tym na względzie fakt nabycia przez powoda udziału w spornej nieruchomości przysługującej (...) Sp. z o.o. w W. Sąd stanął na stanowisku, iż wartość nakładów na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej podlegająca zaliczeniu na opłatę z tytułu użytkowania wieczystego, poniesiona przez powoda, jako użytkownika wieczystego, w oparciu o wielkość przysługującego mu udziału w nieruchomości ( łącznie 2418971/8226620) wynosi **1.960.700 zł.**

Obok nakładów na budowę urządzeń infrastruktury technicznej, powód wnosił również o zaliczenia do różnicy pomiędzy opłatą aktualną, a dotychczasową, nakładów koniecznych. Do nakładów koniecznych należy zaliczyć wydatki, które są niezbędne do korzystania z gruntu zgodnie z celem, na jaki został oddany w użytkowanie wieczyste. Cel taki winien wynikać przede wszystkim z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy. Stosownie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ł. dla obszaru (...) - proj. Ż. przyjętego uchwałą Nr LXXII/1620/01 Rady Miejskiej w Ł. w dniu 27 grudnia 2001 r. (a więc objętego niniejszym postępowaniem) sporna nieruchomość jest położona na terenie przeznaczonym na adaptację istniejącego zespołu przemysłowego dla potrzeb centrum handlowo - usługowo - rekreacyjnego, w tym m.in. obiektów handlowych, gastronomicznych, rzemiosła, kultury, rekreacji i rozrywki, czy też hotelarskich.

Należy mieć na uwadze, że zgodnie z treścią art. 77 ust. 6 u.g.n. ażeby nakłady konieczne, mogły być zaliczone na poczet różnicy pomiędzy opłatą zaktualizowaną, a opłatą dotychczasową muszą one wpływać na cechy techniczno - użytkowe gruntu, powodując jednocześnie wzrost wartości nieruchomości gruntowej.

Mając na uwadze przeznaczenie spornego terenu, jak również określone w opinii biegłego istniejące ograniczenia możliwości inwestycyjnych (choćby kanał rzeki Ł.), Sąd przyjął, iż nakładami koniecznymi, wpływającymi na cechy techniczno - użytkowe gruntu, jakie można zaliczyć na poczet różnicy pomiędzy opłatą zaktualizowaną, a opłatą dotychczasową, a które zostały poniesione przez użytkowników wieczystych są: renowacja koryta rzeki Ł. wraz z likwidacją wycieków nieuszczelnności, wzmocnienie obudowy koryta rzeki Ł. pod ul. (...) oraz parkingiem P1 oraz wycinka i posadzenie drzew na terenie działki i kompleksu (nakłady dotyczą opłat za wycięcie drzew wykonanie prac). Przeprowadzenie tychże czynności niewątpliwie było konieczne, ażeby można było korzystać z oddanego w użytkowanie gruntu zgodnie z jego przeznaczeniem. Nadto niewątpliwie wpłynęło na zwiększenie wartości nieruchomości.

Z uwagi na okoliczność, że wartość w/w robót (niekwestowana przez żadną ze stron) wynosi 3.334.000,00 zł, z czego udział U. (...) stanowi 2.354.000,00 zł, (...) Sp. z o.o. w W. - 438.000,00 zł, zaś udział (...) Sp. z o.o. w W. - 542.000,00 zł, Sąd mając na względzie fakt nabycia przez powoda udziału w spornej nieruchomości przysługującej (...) Sp. z o.o. w W. stanął na stanowisku, iż wartość nakładów koniecznych, wpływających na cechy techniczno - użytkowe gruntu, powodujące wzrost wartości nieruchomości i podlegające zaliczeniu na opłatę z tytułu użytkowania wieczystego poniesione przez użytkowników wieczystych nieruchomości lub ich poprzedników prawnych podlegająca zaliczeniu na opłatę z tytułu użytkowania wieczystego, poniesiona przez powoda, jako użytkownika wieczystego, w oparciu o wielkość przysługującego mu udziału w nieruchomości (łącznie 2418971/8226620) wynosi 980.000 zł.

***Łącznie nakłady*** poniesione przez powoda, jako użytkownika wieczystego, na sporną nieruchomość, które stosownie do treści art. 77 ust. 4-6 ustawy o gospodarce nieruchomościami, Sąd zaliczył na poczet różnicy pomiędzy opłatą zaktualizowaną a opłatą dotychczasową, wynoszą **2.940.700 zł.**

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 zd. 1 k.p.c.

W toku procesu, powstały nieuiszczone koszty sądowe, obejmujące kwotę 4.040,42 zł, stanowiącą wynagrodzenia biegłego sądowego, tymczasowo poniesioną przez Skarb Państwa - Sąd Okręgowy w Łodzi. Obowiązkiem poniesienia w/w kwoty, stosownie do dyspozycji art. 113 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2005 r., Nr 167, poz. 1398 z późniejszymi zmianami) należało obciążyć strony, proporcjonalnie do tego w jakiej części każda z nich wygrała i odpowiednio - przegrała proces. Ponieważ proces doprowadził do częściowego jedynie uwzględnienia stanowisk obu stron, tzn. podwyższenia dotychczasowej opłaty rocznej z jednej strony, przy jednoczesnym zaliczeniu na poczet różnicy wartości dokonanych nakładów, Sąd obciążył strony wydatkami na biegłego poniesionymi tymczasowo przez Skarb Państwa w kwotach po 2.020,21 zł każdą ze stron, na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Łodzi.

Na koszty poniesione przez obie strony złożyły się jedynie wydatki na wynagrodzenie pełnomocników procesowych, z uwagi zaś na okoliczność, iż strony uległy w sporze w tym samym zakresie, Sąd zniósł między nimi koszty zastępstwa procesowego.

W tym stanie rzeczy Sąd orzekł jak w sentencji.