

Sygn. akt II C 522/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 lipca 2018 roku

Sąd Okręgowy Warszawa – Praga w Warszawie Wydział II Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Małgorzata Dubinowicz – Motyk

Protokolant: sekr. sąd. Aniela Zając

po rozpoznaniu w dniu 6 lipca 2018 roku na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółka akcyjna z siedzibą w W.

przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi (...) W.

o ustalenie

I ustala, że opłata roczna za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), oznaczonej jako działki (...) z obrębem (...), od dnia 1 stycznia 2015 roku wynosi 941 161,70zł (dziewięćset czterdzieści jeden tysięcy sto sześćdziesiąt jeden złotych siedemdziesiąt groszy), od dnia 1 stycznia 2016 roku wynosi 1 013 850,80zł (jeden milion trzysta trzy tysiące osiemset pięćdziesiąt złotych osiemdziesiąt groszy) i od dnia 1 stycznia 2017 roku wynosi 1 086 540zł (jeden milion osiemdziesiąt sześć tysięcy pięćset czterdzieści złotych);

II oddala powództwo w pozostałym zakresie;

III zasądza od pozwanego Skarbu Państwa – Prezydenta (...) W. na rzecz powoda (...) spółka akcyjna z siedzibą w W. kwotę 81 962zł (osiemdziesiąt jeden tysięcy dziewięćset sześćdziesiąt dwa złote) tytułem zwrotu kosztów procesu;

IV nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa – tut. Sądu od powoda (...) spółka akcyjna z siedzibą w W. kwotę 4222,89zł (cztery tysiące dwieście dwadzieścia dwa złote osiemdziesiąt dziewięć groszy) i od pozwanego Skarbu Państwa – Prezydenta (...) W. kwotę 12 668,68zł (dwanaście tysięcy sześćset sześćdziesiąt osiem złotych sześćdziesiąt osiem groszy) tytułem zwrotu wydatków tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa.

Sygn. akt II C 522/16

## UZASADNIENIE

Zawiadomieniem z dnia 28 października 2014 roku Prezydent (...) W., reprezentujący Skarb Państwa, wypowiedział ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2014 roku (...) S.A. w W. dotychczasową opłatę z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ulicy (...), stanowiącej działki o numerze ewidencyjnym (...) w obrębie (...) o ogólnej powierzchni 70696 m<sup>2</sup>. Jako przyczynę wypowiedzenia podano zmianę wartości przedmiotowej nieruchomości, proponując od dnia 1 stycznia 2015 roku opłatę roczną z tytułu wieczystego użytkowania w/w nieruchomości w kwocie 2 911 141,11zł.

(...) S.A. w W. złożyła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. wniosek – który zgodnie z art. 80 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami zastępuje pozew – o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania w/w gruntu jest nieuzasadniona. Spółka będąca użytkownikiem

wieczystym zakwestionowała operat szacunkowy będący podstawą wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste.

Orzeczeniem z dnia 16 lutego 2016 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. uznało wniosek o ustalenie bezskuteczności wypowiedzenia opłaty i ustaliło, że od dnia 1 stycznia 2015 roku użytkownik wieczysty obowiązany jest wносить opłatę roczną w wysokości takiej jak w roku 2014. Orzeczenie to straciło moc na skutek wniesienia sprzeciwu przez Skarb Państwa – Prezydenta (...) W..

(...) S.A. w W. w toku postępowania sądowego domagała się ustalenia, że wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste było nieuzasadnione, a na wypadek odmiennego rozstrzygnięcia wносиła o zaliczenie na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną wartości poniesionych przez użytkownika wieczystego nakładów na budowę i utrzymanie urządzeń infrastruktury technicznej oraz nakładów wpływających na cechy techniczno – użytkowe gruntu.

Pozwany Skarb Państwa – Prezydent (...) W. domagał się oddalenia powództwa i zasądzenia na rzecz Skarbu Państwa kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego na rzecz Skarbu Państwa – Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej według norm prawem przepisanych. Strona pozwana kwestionowała m.in. fakt dokonania przez powodową spółkę i jej poprzedników nakładów na sporną nieruchomość. (k.99-100 i 107-110, 140v)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Z dniem 5 grudnia 1990 roku Zakłady (...) z siedzibą w W. nabyły prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ul. (...) i (...) w W. o łącznej powierzchni 70696m<sup>2</sup>, będącej własnością Skarbu Państwa – co stwierdzono decyzją wojewody z dnia 13 lipca 1992 roku. Użytkownikiem wieczystym w/w nieruchomości została następnie (...) Company sp. z o.o., która została przekształcona w (...) S.A. z siedzibą w W.. Kolejno była nim (...) sp. z o.o. w W., która została przejęta i przeniosła cały swój majątek na (...) S.A. w W..

(okoliczność niesporna, nadto decyzja stwierdzająca nabycie prawa użytkowania wieczystego k.46, informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców k.66-74, odpis księgi wieczystej (...) Sądu Rejonowego dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie k.75-84, zawiadomienie o wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste k.87, odpis zupełny księgi wieczystej k.111-115)

W 1995 roku ówczesny użytkownik wieczysty zlecił wykonanie dokumentacji projektowej „Budowa układu torowego bocznic kolejowej przy ul. (...) w W.”, a następnie zlecił budowę układu torowego bocznic kolejowej i dobudowę torów i rozjazdów oraz zapłacił za w/w prace. Dowód: umowy z dnia 14.02.1995r., z dnia 07.04.1995r. i z dnia 03.11.1995r. oraz faktury (k.317-340) Wykonana bocznic kolejowa z dobudowanymi torami aktualnie nie znajduje się na nieruchomości, jako że została rozebrana. niesporne

W 1996 roku ówczesny użytkownik wieczysty nieruchomości zlecił wykonanie parkingu z tłucznią i płyt, remontu drogi asfaltowej, remontu chodnika, budowę zatoki parkingowej oraz przeniesienie oświetlenia i hydrantu, a następnie uiścił zapłatę za w/w prace. Dowód: umowa z dnia 14.05.1996r. i faktury (k.341-350)

Opłata roczna za użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiącej działki gruntu nr (...) przy ul. (...) w W. od stycznia 2003 roku wynosiła 470 580,85zł i była obliczona jako 3% wartości rynkowej nieruchomości, określanej wówczas na 15 686 028zł. (dowód: wypowiedzenie z dnia 18 lutego 2002 roku k.85-86)

Pismem z dnia 28 października 2014 roku, doręczonym 4 listopada 2014 roku, Skarb Państwa wypowiedział (...) S.A. w W., na podstawie art. 77 i 78 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) stanowiącej działki gruntu nr (...), wobec wzrostu wartości gruntu. Jednocześnie pozwany ustalił od dnia 1 stycznia 2015 roku wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego tejże nieruchomości w wysokości 2 911 141,11zł. W treści wypowiedzenia wskazano, iż nowa opłata roczna stanowi 3% wartości rynkowej nieruchomości ustalonej w

2014 roku przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym na kwotę 97 038 037zł. W imieniu właściciela nieruchomości pismo zostało podpisane przez p. H. K., dysponującą stosownym pełnomocnictwem udzielonym przez Prezydenta (...) W. działającego jako reprezentant Skarbu Państwa. (dowody: zawiadomienie k.29, potwierdzenie doręczenia k.30, pełnomocnictwo k.5-8, operat szacunkowy z sierpnia 2014 roku k.31-43)

W dniu 3 grudnia 2014 roku (...) S.A. w W. złożyła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu jest nieuzasadniona. Niezależnie od kwestionowania zasadności i rozmiaru podwyżki, (...) S.A. wniosła o zaliczenie na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną wartości poczynionych na nieruchomość w 1996 roku nakładów na budowę i utrzymanie urządzeń infrastruktury technicznej w kwocie 200 000zł netto (tj. budowa chodnika, remont dróg wewnętrznych, budowa placu wewnętrznego) oraz poczynionych na nieruchomość w latach 1995-1996 nakładów wpływających na cechy techniczno – użytkowe gruntu w kwocie 2 123 951,50zł brutto powodujących wzrost wartości nieruchomości (tj. budowa bocznic kolejowej), przedkładając listę w/w nakładów. (wniosek o ustalenie niezasadności podwyższenia opłaty z załącznikami k.53-91)

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. orzeczeniem z dnia 16 lutego 2016 roku uznało wniosek o ustalenie bezskuteczności wypowiedzenia opłaty i ustaliło że od dnia 1 stycznia 2015 roku użytkownik wieczysty obowiązany jest wносить opłatę roczną w wysokości takiej jak w roku 2014. (orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. z 16.02.2016r. nr (...) k.9-10)

W ustawowym terminie sprzeciw od w/w orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego wniósł Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta (...) W.. (potwierdzenie doręczenia i sprzeciw k.3-8a)

Wartość rynkowa nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr (...), położonej w W. przy ul. (...), na dzień 1 stycznia 2015 roku wynosiła 36 218 000zł. (dowód: pisemna i ustna opinia biegłego sądowego K. D. k.399-466 i e-protokół rozprawy z dnia 6 lipca 2018 roku)

#### Sąd zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 80 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2004 r., Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.) od orzeczenia samorządowego kolegium odwoławczego w przedmiocie zasadności aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, organ reprezentujący właściciela gruntu ma prawo wniesienia sprzeciwu w terminie 14 dni od dnia doręczenia orzeczenia. Wniesienie sprzeciwu jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości. Z treści ust. 2 powołanego wyżej przepisu wynika, że samorządowe kolegium odwoławcze przekazuje właściwemu sądowi akta sprawy wraz ze sprzeciwem. Wówczas wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości, wniesiony uprzednio na podstawie art. 78 ust. 2 ustawy do samorządowego kolegium odwoławczego, zastępuje pozew. Wniesienie sprzeciwu od orzeczenia samorządowego kolegium odwoławczego przenosi zatem sprawę o ustalenie czy aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest nieuzasadniona albo czy jest uzasadniona w innej wysokości, na płaszczyznę procesu cywilnego. Wniesienie sprzeciwu w terminie powoduje utratę mocy orzeczenia kolegium i sąd powszechny bada, czy istnieją podstawy do aktualizacji opłaty (art. 80 u.g.n.), uprawniony jest także do samodzielnego ustalenia wysokości opłaty rocznej, a wyrok ma charakter konstytutywny.

Zgodnie z art. 78 ust. 3 zd. 2 u.g.n., ciężar dowodu istnienia przesłanek do aktualizacji opłaty spoczywa na właściwym organie. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 23 września 2009 roku wydanym w sprawie I CSK 45/09 wyjaśnił, że w przepisie tym chodzi o właściciela nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste. Przepis ten określa ciężar rozkładu dowodu w całym postępowaniu "aktualizacyjnym", obejmującym i fazę postępowania administracyjnego i fazę sądowego postępowania rozpoznawczego. Wystąpienie przesłanek aktualizacji opłaty rocznej może być wykazywane przez właściciela nieruchomości przy pomocy wszystkich dostępnych środków dowodowych dopuszczonych w postępowaniu rozpoznawczym.

W rozpoznawanej sprawie, do chwili zamknięcia rozprawy kwestią sporną między stronami była wartość rynkowa nieruchomości znajdującej się w użytkowaniu wieczystym powodowej spółki na dzień dokonywania wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej, tj. na 1 stycznia 2015 roku. Ustalenie wartości rynkowej nieruchomości jest zagadnieniem wymagającym wiadomości specjalnych, stąd Sąd uwzględnił wnioski strony pozwanej i postanowieniem z dnia 18 listopada 2016 roku dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność ustalenia dla potrzeb aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wartości rynkowej nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), opisanej w księdze wieczystej (...) według stanu na dzień 1 stycznia 2015 roku (k.140v), a następnie - uwzględniając opinię Komisji Arbitrażowej (...) Federacji Stowarzyszeń (...) - ponowił w/w postanowienie zlecając sporządzenie opinii innemu biegłemu (k.274-301 i 391). W konsekwencji Sąd dysponował dwoma opiniami sporządzonymi przez biegłych sądowych – opinią biegłego A. K. (1), który wycenił w/w nieruchomość na 59 463 100zł (k.157-184 i e-protokół rozprawy z dnia 21 kwietnia 2017 roku) i opinią biegłego K. D., która wyceniła nieruchomość na 36 218 000zł (k.399-444 i e-protokół rozprawy z dnia 6 lipca 2018 roku), a nadto wykonanym na zlecenie strony pozwanej operatem szacunkowym rzeczoznawcy P. W., która wyceniła tę samą nieruchomość na kwotę 97 038 037zł (k. 31-43). Już w tym miejscu podkreślić trzeba, iż żaden z biegłych ani rzeczoznawca nie wycenił nieruchomości na kwotę 15 686 028zł, co oznacza, że twierdzenie strony powodowej, że opłata roczna za użytkowanie wieczyste nieruchomości powinna nadal wynosić 470 580,85zł a jej podwyższenie było nieuzasadnione nie zostało poparte żadnym dowodem.

Istotne jest, że operat szacunkowy sporządzony na zlecenie pozwanego w sierpniu 2014 roku przez P. W. został negatywnie oceniony przez (...) Towarzystwo (...) (k.11-21) oraz że oszacowanie sporządzone przez biegłego A. K. (1) zostało negatywnie ocenione przez Komisję Arbitrażową przy (...) Federacji Stowarzyszeń (...) (k.275-301). Wyceny te utraciły więc charakter opinii o wartości nieruchomości, stosownie do ówczesnie obowiązującego art. 157 ust.1 i 1a ustawy z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami i nie mogą stanowić podstawy ustaleń faktycznych. W konsekwencji, przedmiotem oceny Sądu była opinia sporządzona przez biegłą K. D.. Opinię tę Sąd uznał za wiarygodną i przekonującą, albowiem była jednoznaczna, spójna i – po uzupełnieniu na rozprawie – logicznie, szczegółowo i obszernie uzasadniona oraz sporządzona przez osobę której wiedzy fachowej nie sposób kwestionować. Sąd miał przy tym na uwadze, iż biegła bardzo wyczerpująco i obszernie umotywowała swoje stanowisko, wyjaśniając wątpliwości i odnosząc się do zastrzeżeń stron zgłaszanych odnośnie opinii pisemnej. Argumenty przywołane przez biegłą znajdują pełne odzwierciedlenie w przepisach prawa i dokumentach zgromadzonych w niniejszej sprawie. Sposób dokonywania wyceny nieruchomości jest szczegółowo unormowany w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. 2004r. nr 207 poz. 2109) i – zdaniem Sądu – przy sporządzaniu ocenianej opinii biegła nie naruszyła przepisów tego rozporządzenia ani przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami. W szczególności, nie sposób zgodzić się z zarzutem, iż biegła naruszyła art. 154 ust. 2 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przywołany przepis precyzuje sposób w jaki rzeczoznawca ma ustalić przeznaczenie nieruchomości, dla której nie ma planu miejscowego, dla potrzeb i na etapie dokonania wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości. Tymczasem, przy wycenie nieruchomości na potrzeby aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste, biegły nie ma możliwości dokonywania wyboru podejścia wyceny przy zastosowaniu wytycznych z art. 154 ustawy, gdyż jest ono określone w §28 ust.1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Przepis ten stanowi, iż na potrzeby aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste określa się wartość nieruchomości jako przedmiotu prawa własności, stosując podejście porównawcze. Oznacza to, że swoboda biegłego jest ograniczona do wyboru odpowiedniej metody wyceny, uwzględniając cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości oraz jej przeznaczenie w planie bądź w studium (art. 154 ustawy), jednak dokonując wyceny rzeczoznawca musi wziąć pod uwagę szczegółowe zasady wyceny określone w przywołanym rozporządzeniu Rady Ministrów. W §28 ust.5 rozporządzenia wskazano zaś, że wartość nieruchomości określa się według stanu nieruchomości i cen na dzień aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, z uwzględnieniem celu na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste. Oznacza to, że przeznaczenie nieruchomości na dzień aktualizacji jest brane pod uwagę tylko wtedy, gdy odpowiada celowi użytkowania wieczystego (tak też Sąd Apelacyjny w Krakowie w wyroku z dnia 10 listopada 2016 roku w sprawie I ACa 891/16). Prawdopodobnie więc biegła uznała, że wyceniane działki nr (...)

z obrębu (...) należy dla potrzeb wyceny traktować jako nieruchomości przeznaczone pod funkcje produkcyjno – usługowe, mimo iż w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (...) W. działka ewidencyjna nr (...) znajduje się w obszarze określanym jako tereny usług, a działka ewidencyjna nr (...) znajduje się w obszarze przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową. Z chwilą oddania nieruchomości opisanej w księdze wieczystej (...) w użytkowanie wieczyste była ona bowiem w zarządzie Zakładów (...), była zabudowana budynkami przeznaczonymi na cele działalności gospodarczej, użytkownik wieczysty został zobowiązany do korzystania z gruntu zgodnie z jego dotychczasowym przeznaczeniem i utrzymywania znajdujących się na gruncie budynków, przy czym biegła ustaliła, że także na dzień dokonywania wyceny budynki te mają charakter biurowo – magazynowy. Sąd nadmienia, że metodologia przyjęta przez biegłą K. D. odpowiada wskazaniom Komisji Arbitrażowej przy (...) Federacji Stowarzyszeń (...) (k.297-299), która to komisja uznała za nieprawidłowe przyjmowanie przez biegłego A. K. do porównań z wycenianymi działkami gruntu transakcje nieruchomościami przeznaczonymi na tereny komercyjne (usługi, handel) czy pod budownictwo wielomieszkaniowe. Tym samym, nie sposób podzielić zarzutów strony pozwanej co do niewłaściwego doboru nieruchomości przyjętych przez biegłą do porównań. Stosownie do art. 153 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej. Zasady te precyzuje §4 ust.1 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości, stanowiąc, iż przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny oraz cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen. Skoro przy dokonywaniu wyceny konieczne było uwzględnienie celu na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, nieruchomością podobną do wycenianej – w rozumieniu art. 4 pkt 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami – jest nieruchomość zlokalizowana na terenach przemysłowo – usługowych i usługowych i takie nieruchomości były przedmiotem analizy biegłej (k.419). Biegła wyjaśniła także przyczyny rozszerzenia analizowanego rynku pod względem geograficznym i czasowym, a argumenty te znajdują oparcie w §26 ust. 1 i 3 rozporządzenia. Analizując treść opinii, przepisy prawa normujące zasady wyceny oraz wydane na wcześniejszym etapie postępowania opinie organizacji stowarzyszeń rzeczoznawców majątkowych, Sąd nie uznał za konieczne otwarcia zamkniętej rozprawy i dopuszczenia dowodu z opinii organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych co do oceny prawidłowości operatu szacunkowego sporządzonego przez biegłą K. D.. Możliwość taką przewiduje art. 157 ust.1, 3 i 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, jednak prowadzenie tego dowodu Sąd ocenił jako niecelowe. Zmienił się bowiem stan prawny i ocena taka nie ma już kategorię i wiążącego charakteru, a jednocześnie wcześniejsze oceny pozwalały na weryfikację opinii biegłej i stwierdzenie, że biegła nie powieliła uchybień popełnionych przez innych rzeczoznawców wykonujących operaty w niniejszej sprawie.

Konkludując, Sąd uznał sporządzoną przez biegłą K. D. opinię za wiarygodną i na jej podstawie ustalił, iż wartość rynkowa nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste powodowej spółce wynosiła na dzień wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej 36 218 000zł. Skoro stawka opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości wynosi 3% wartości rynkowej nieruchomości, co do zasady – zgodnie z art. 72 ust.3 pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami – wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego od dnia 1 stycznia 2015 roku wynosić powinna 1 086 540zł. W rozpoznawanej sprawie zastosowanie znajduje jednak art. 77 ust.2a przywołanej ustawy (stosownie do art. 4 ustawy z dnia 28 lipca 2011 roku o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw), ponieważ kwota 1 086 540zł ponad dwukrotnie przewyższa dotychczasową opłatę roczną, jaką zobowiązana była uiszczać powodowa spółka. Tut. Sąd podziela sposób interpretacji przepisu art. 77 ust.2a ustawy o gospodarce nieruchomościami, dokonany przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 5 grudnia 2013 roku w sprawie V CSK 5/13 – W przypadku gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty, 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. Mając powyższe na względzie oraz ustalając, iż dwukrotność dotychczasowej opłaty rocznej to kwota 941 161,70zł, a nadwyżka między ową dwukrotnością a zaktualizowaną wysokością opłaty

wynosi 145 378,30zł, Sąd – w oparciu o art. 77 ust.2a, art. 79 ust.5 i 8 w zw. z art. 80 ustawy o gospodarce nieruchomościami – orzekł jak w punkcie I wyroku. Dalej idące żądanie strony powodowej, która domagała się ustalenia iż wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste było nieuzasadnione w całości (tj. że opłata powinna nadal wynosić 470 580,85zł), zostało oddalone w punkcie II sentencji wyroku, jako że przeprowadzone w sprawie dowody wykazały iż wypowiedzenie opłaty było uzasadnione do kwoty 1 086 540zł, a także strona powodowa nie udowodniła faktu i wartości poniesionych na nieruchomość nakładów, których wartość mogłaby być zaliczona na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną.

Jak już wskazano w części wstępnej uzasadnienia, powodowa spółka zgłosiła żądanie zaliczenia nakładów już we wniosku kierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. o ustalenie bezzasadności podwyższenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, czyli w grudniu 2014 roku. Podstawą rozpoznania w/w żądania jest art. 77 ust.4-6 ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym do dnia 23 sierpnia 2017 roku (art. 4 ust.2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw). Stanowią one, iż na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną zalicza się wartość: a) nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej, b) nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno – użytkowe gruntu, o ile w ich następstwie wzrosła wartość nieruchomości gruntowej. Fakt poniesienia nakładów, ich wysokość i powodowany przez nakłady konieczne wzrost wartości nieruchomości udowodnić powinna – stosownie do art. 6 kc – powodowa spółka. Powódka jako nakłady wpływające na cechy techniczno – użytkowe gruntu wskazywała wydatki na wykonanie bocznicy kolejowej (k.90 i 62) w kwocie 2 123 951,50zł brutto. Przedłożone dokumenty (k.317-330) nie są jednak wystarczające dla ustalenia czy bocznica i towarzyszący jej układ torów zlokalizowane były na działkach (...), co kwestionowała w toku postępowania strona pozwana. Ponadto, tego rodzaju inwestycja nie może być traktowana jako nakład konieczny, czyli taki, którego celem jest utrzymanie rzeczy w stanie zdatnym do normalnego korzystania z niej, zgodnie z jej przeznaczeniem, a była raczej nakładem użytecznym. Nakład ten w oczywisty sposób nie spowodował wzrostu wartości nieruchomości gruntowej oddanej w użytkowanie wieczyste, skoro – co niesporne – bocznica ta została już rozebrana. Nie zostało także wykazane, by powodowa spółka poniosła nakłady na budowę urządzeń infrastruktury technicznej. Sąd zauważa, że stosownie do art. 143 ust.2 ustawy o gospodarce nieruchomościami nakłady na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej to nakłady na budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych lub telekomunikacyjnych. Powódka natomiast wskazywała na innego rodzaju inwestycje, które w większości nie mogą być uznane za budowę urządzeń infrastruktury technicznej (nie były budową drogi). Mianowicie strona powodowa powoływała się – za listą na k.90 – na: 1) budowę chodnika z kostki wokół budynku nr (...), który nie stanowi elementu infrastruktury technicznej w rozumieniu przywołanego przepisu, a nadto nie przedstawiono dokumentów umożliwiających zlokalizowanie tej inwestycji, 2) remont wewnętrznych dróg asfaltowych pomiędzy budynkami położonymi na działce nr (...), nie przedkładając jednak dokumentów umożliwiających zlokalizowanie tej inwestycji, 3) budowę z płyt parkingu i drogi dojazdowej do działki nr (...) na terenie znajdującym się pomiędzy działką (...), a więc nie na nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, 4) budowę placu wewnętrznego z kostki na działce nr (...) pomiędzy torami bocznicy kolejowej, który nie stanowi elementu infrastruktury technicznej w rozumieniu przywołanego przepisu, nie przedkładając dokumentów umożliwiających zlokalizowanie inwestycji i potwierdzających jej występowanie do chwili obecnej, pomimo demontażu bocznicy kolejowej, 5) roboty instalacyjne powiązane z w/w robotami drogowymi. Z uwagi na powyższe Sąd oddalił wniosek strony powodowej o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność faktu, daty, rodzaju, wartości i zakresu nakładów poniesionych przez powódkę na nieruchomość stanowiącą działki ewidencyjne nr (...) przy ul. (...) w W., jako że przeprowadzenie tego dowodu było zbędne (brak nakładów koniecznych, część nakładów poczyniono na inną nieruchomość niż ta której dotyczy aktualizacja opłaty). Dodatkowo - nie jest rolą biegłego dokonywanie ustaleń o poniesieniu przez powódkę określonych nakładów, okoliczności te powódka powinna udowodnić stosownymi dokumentami źródłowymi (czego nie uczyniła), a biegły powinien jedynie zweryfikować wartość nakładów i ich wpływ na wzrost wartości nieruchomości.

O kosztach procesu rozstrzygnięto na podstawie art. 100 kpc, dokonując ich stosunkowego rozdzielenia. Zważywszy na to, iż strona powodowa domagała się ustalenia wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nadal na 470 580,85zł (czyli obniżenia o 2 440 560,26zł opłaty zaoferowanej w wypowiedzeniu), a strona pozwana domagała się oddalenia powództwa (twierdząc, iż wysokość opłaty wskazana w wypowiedzeniu jest prawidłowa), zaś Sąd ustalił wysokość owej opłaty co do zasady na kwotę 1 086 540zł, uznać należy, iż strona powodowa wygrała postępowanie w 75%. Stosunek ten wynika z porównania o ile Sąd podwyższył opłatę roczną (tj. o 615 959,15zł) w stosunku do wysokości podwyżki proponowanej przez stronę pozwaną w wypowiedzeniu (tj. o 2 440 560,26zł). Tak więc, strona pozwana jest zobowiązana do zwrotu na rzecz powodowej spółki 75% poniesionych przez nią kosztów procesu, a powodowa spółka jest zobowiązana do zwrotu na rzecz strony pozwanej 25% poniesionych przez nią kosztów procesu. Poniesione przez powódkę koszty procesu wyniosły 114417zł i składały się na nie: uiszczona opłata sądowa od pozwu w kwocie 100000zł, uiszczona opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17zł i wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika w kwocie 14400zł, określone zgodnie z §2 ust.2 i §6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu – strona pozwana zobowiązana była do zwrotu powódce 75% od tej kwoty, czyli 85812zł. Natomiast poniesione przez stronę pozwaną koszty procesu wyniosły 15400zł i składały się na nie: uiszczona zaliczka na poczet wynagrodzenia biegłego w kwocie 1000zł i wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika w kwocie 14400zł, określone zgodnie z art. 99 kpc w zw. z §2 ust.2 i §6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu; strona pozwana jest stroną wygrywającą sprawę w 25%, a więc mogła zasadnie domagać się zwrotu 25% poniesionych przez siebie kosztów procesu, czyli kwoty 3850zł. Określając wysokość wynagrodzenia pełnomocników obu stron Sąd zastosował dwukrotność stawki minimalnej, uznając że zawilość sprawy i związany z tym ponadstandardowy nakład pracy pełnomocników (konieczność szczegółowego analizowania kilku operatów szacunkowych) uzasadniają takie rozstrzygnięcie. Wzajemne zbilansowanie kwot należnych tytułem zwrotu kosztów doprowadziło do zasądzenia od strony pozwanej na rzecz powódki kwoty 81962zł, o czym orzeczono w punkcie III sentencji wyroku.

Rozstrzygnięcie zamieszczone w punkcie IV sentencji wyroku znajduje uzasadnienie w art. 83 ust. 2 w zw. z art. 113 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych. W toku postępowania Skarb Państwa tymczasowo wydatkował na koszty opinii biegłych kwotę 16 891,57zł (postanowienia na k.202, 307 i 473, 474 i 508), wobec czego Sąd nakazał zwrot tej kwoty od stron postępowania z uwzględnieniem wyniku postępowania, czyli 75% od strony pozwanej, a 25% od strony powodowej.