

Sygn. akt I ACa 241/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 sierpnia 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Joanna Kurpierz
Sędziowie :	SA Ewa Solecka SO del. Lucyna Morys-Magiera (spr.)
Protokolant :	Anna Wieczorek

po rozpoznaniu w dniu 25 sierpnia 2017 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W.

przeciwko Skarbowi Państwa-Prezydentowi Miasta C.

o ustalenie

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Częstochowie

z dnia 7 grudnia 2016 r., sygn. akt I C 438/14

1) oddala apelację;

2) zasądza od pozwanego na rzecz powódki 11 250 (jedenaście tysięcy dwieście pięćdziesiąt) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

SSO del. Lucyna Morys-Magiera	SSA Joanna Kurpierz	SSA Ewa Solecka
-------------------------------	---------------------	-----------------

Sygn. akt I A Ca 241/17

UZASADNIENIE

Powódka (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. wniosła o ustalenie, że zaproponowana pismem Prezydenta Miasta C. z dnia 27 października 2011r. nr (...)nowa opłata roczna w wysokości 512.130 zł z tytułu

użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działki gruntu o numerach (...), (...), (...) obręb(...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...) obręb (...), (...), (...) obręb (...) o łącznej powierzchni 7,9756 ha, położonej w C. przy Al. (...), ul. (...) jest nieuzasadniona, ewentualnie uzasadniona w niższej wysokości. Powódka wniosła ponadto o zaliczenie na poczet różnicy między opłatą dotychczasową, a opłatą zaktualizowaną wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno – użytkowe gruntu oraz o zasądzenie kosztów postępowania..

Podawała, że w dniu 18 listopada 2011r. otrzymała oświadczenie Prezydenta Miasta C. o wypowiedzeniu ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2011r. dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wynoszącej 285.050,69zł. Podstawą dokonanej aktualizacji opłaty rocznej był operat szacunkowy sporządzony na dzień 26 sierpnia 2011r. przez rzeczoznawcę majątkowego K. R., w którym wartość rynkowa nieruchomości została określona na kwotę 17.071.000zł. Nowa opłata roczna za użytkowanie wieczyste została ustalona na kwotę 512.130zł. W związku z dokonanym wypowiedzeniem powódka wystąpiła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w C. z wnioskiem o stwierdzenie, że nowa opłata roczna zaproponowana pismem Prezydenta Miasta C. z dnia 27 października 2011r. jest nieuzasadniona, ewentualnie, że jest uzasadniona w mniejszej wysokości oraz o zaliczenie nakładów na budowę urządzeń infrastruktury technicznej oraz nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno – użytkowe nieruchomości w związku z realizowanymi na nieruchomości przedsięwzięciami inwestycyjnymi. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w C. uwzględniło część zarzutów podniesionych przez powódkę ustalając nową opłatę roczną na kwotę 424.387,53zł, nie dokonało jednak zaliczenia na poczet nowej opłaty rocznej wskazanych we wniosku nakładów. Powódka nie zgadzała się z tym orzeczeniem, wskazując, że poniosła nakłady na budowę urządzeń infrastruktury technicznej oraz nakłady konieczne wpływające na cechy techniczno użytkowe w związku z przedsięwzięciem inwestycyjnym polegającym na budowie Centrum Handlowego (...) wraz z infrastrukturą drogową w wysokości 50.458.185,17zł, które winny zostać zaliczone na poczet różnicy między opłatą dotychczasową, a opłatą zaktualizowaną. Kwestionowała prawidłowość operatu szacunkowego, na podstawie którego została ustalona nowa opłata za użytkowanie wieczyste, z uwagi na przyjęcie do porównania nieruchomości nie mogących być uznane za podobne, zastosowanie niewłaściwego współczynnika korygującego oraz niewłaściwej metody wyceny oraz nieuwzględnienie powierzchni terenów zielonych.

W odpowiedzi na pozew pozwany Skarb Państwa, reprezentowany przez Prezydenta Miasta C., wniósł o oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego. Podniósł, że zarzuty powódki odnośnie operatu szacunkowego nie są zasadne, bowiem rzeczoznawca był uprawniony do zastosowania procedury porównawczego oraz metody korygowania ceny średniej, złożył wyjaśnienia do opinii, zgadzając się na obniżenie wartości terenów zielonych, ponadto wskazał, że korekta ze względu na dużą powierzchnię została już dokonana co zostało odzwierciedlone w wycenie. Wskazał, że wniosek o rozliczenie nakładów powinien być złożony przy sporządzaniu operatu szacunkowego w toku postępowania w przedmiocie aktualizacji opłaty, a te poniesione przez wieczystego użytkownika przed pierwszą aktualizacją opłaty nie mogą być zaliczone na poczet różnicy między opłatą dotychczasową, a zaktualizowaną. Pozwany podnosił nadto, że nakłady wskazane przez powódkę nie odpowiadają definicji nakładów zawartej w art. 143 ust. 2 u.g.n. i nie mogą zostać zaliczone przy aktualizowaniu opłaty za użytkowanie wieczyste, jako niezbędne jedynie do zapewnienia funkcjonowania galerii handlowej.

Powódka argumentowała, że wniosek o naliczenie nakładów może być złożony w każdym czasie i zaliczyć na poczet opłaty można nakłady dokonane także przed ostatnią aktualizacją, w przeciwnym razie wyłączałoby to w sposób trwały ustawowe uprawnienie użytkownika. Podnosiła, że urządzenia infrastruktury technicznej mają wpływ na wartość dokonanej wyceny, a tym samym pośrednio na wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, zatem użytkownik powinien mieć prawo do ich rozliczenia, także poniesionych na innych działkach, niż działki objęte aktualizacją opłaty rocznej.

Wyrokiem z dnia 13 listopada 2013 r. Sąd Okręgowy w Częstochowie oddalił powództwo i orzekł o kosztach procesu oraz kosztach sądowych. Na skutek apelacji powódki wyrokiem z 20 maja 2014r. Sąd Apelacyjny w Katowicach uchylił zaskarżony wyrok i sprawę przekazał do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Częstochowie,

pozostawiając mu rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego. Sąd Apelacyjny w Katowicach wskazał, że na skutek wniesionego przez użytkownika wieczystego sprzeciwu orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego w całości utraciło moc, zatem Sąd rozpoznając sprawę obowiązany jest samodzielnie ustalić wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, a orzeczenie Sądu ustalające wysokość opłaty należnej po dokonaniu wypowiedzenia, zastępuje oświadczenie woli i ma charakter konstytutywny. Polecił więc określenie zaktualizowanej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu po przeprowadzeniu postępowania dowodowego i rozpatrzeniu wniosków stron, wpływających na zasadność zaproponowanej przez Skarb Państwa nowej opłaty rocznej, w tym wniosku użytkownika wieczystego o zaliczenie na poczet różnicy między opłatą dotychczasową, a opłatą zaktualizowaną wartości nakładów poniesionych przez niego na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej, po dniu dokonania ostatniej aktualizacji.

Sąd Apelacyjny polecił nadto ponowienie dowodu z opinii biegłego, celem ustalenia wartości nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste oraz ewentualnej weryfikacji wniosku powoda o dokonanie zaliczenia wskazanych przez niego nakładów.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 7 grudnia 2016r., wydanym po ponownym rozpoznaniu sprawy, Sąd Okręgowy w Częstochowie orzekł, iż:

1. ustala, że wysokość opłaty rocznej należnej pozwanemu Skarbowi Państwa Prezydentowi Miasta C. za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w C. przy ul. (...), (...), Al. (...) oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr (...), (...), (...) obręb (...), (...), (...) obręb (...), (...), (...) obręb (...), (...), (...) obręb (...) o łącznej powierzchni 7,9756 ha, dla których Sąd Rejonowy w C. prowadzi księgi wieczyste nr (...), znajdującej się w użytkowaniu wieczystym powódki (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. od dnia 1 stycznia 2012 r. wynosi 512.130zł (pięćset dwanaście tysięcy sto trzydzieści złotych);
2. ustala, że zaliczeniu na poczet różnicy pomiędzy opłatą roczną dotychczasową a opłatą roczną zaktualizowaną podlega wartość nakładów poniesionych przez powódkę w kwocie 2.431.000 zł (dwa miliony czterysta trzydzieści jeden tysięcy złotych) aż do wyczerpania tej kwoty;
3. oddala powództwo w pozostałej części;
4. zasądza od powódki na rzecz pozwanego Prokuratorii Generalnej Skarbu Państwa kwotę 16.200 zł (szesnaście tysięcy dwieście złotych) tytuł zwrotu kosztów procesu;
5. nakazuje pobrać od powódki na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Częstochowie kwotę 8.475,74 zł (osiem tysięcy czterysta siedemdziesiąt pięć złotych siedemdziesiąt cztery grosze) tytułem niewiszczonych kosztów sądowych.

Rozpoznając sprawę ponownie, za bezsporne uznano, że powódka (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej położonej w C. przy ul. (...), (...), Al. (...) oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr (...), (...) obręb (...), (...), (...) obręb (...), (...), (...) obręb (...), (...) obręb (...), (...) obręb (...) o powierzchni 7,9756 ha, dla których Sąd Rejonowy w C. prowadzi księgi wieczyste nr (...). Opłata roczna za użytkowanie wieczyste wynosiła 285.050,69 zł.

Nie było kwestionowane, iż pismem z 27 października 2011r. Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta Miasta C. wypowiedział z dniem 31 grudnia 2011r. wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości i złożył powódcie ofertę przyjęcia nowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości 512.130zł. W uzasadnieniu, jako podstawę wypowiedzenia wskazano wycenę rzeczoznawcy majątkowego sporządzoną według stanu na sierpień 2011r., według której aktualna wartość nieruchomości wynosi 17.071.000zł. Wysokość nowej opłaty rocznej została obliczona przy zastosowaniu stawki 3 %.

Powódka (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. w terminie wniosła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w C. wniosek o ustalenie, że zaproponowana przez pozwanego nowa opłata roczna jest nieuzasadniona

ewentualnie, że jest uzasadniona w mniejszej wysokości. Ponadto powódka wniosła o zaliczenie nakładów na budowę urządzeń infrastruktury technicznej oraz nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno – użytkowe nieruchomości w związku z realizowanymi na nieruchomości przedsięwzięciami inwestycyjnymi.

W orzeczeniu z dnia 15 marca 2012 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w C. uwzględniło część zarzutów podniesionych przez użytkownika wieczystego i obniżyło opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości ustalając jej wysokość na kwotę 424.387,53zł. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w C. nie wypowiedziało się w przedmiocie wniosku powódki o zaliczenie nakładów na budowę urządzeń infrastruktury technicznej oraz nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno – użytkowe nieruchomości. W wyniku złożonego przez powódkę sprzeciwu, Samorządowe Kolegium Odwoławcze w C. przekazało sprawę Sądowi Okręgowemu w Częstochowie.

Sąd pierwszej instancji stwierdził, że nieruchomość objęta pozwem zlokalizowana jest w C., w dzielnicy S. w otoczeniu terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej oraz terenów zieleni. W bezpośrednim sąsiedztwie brak jest obiektów przemysłowych lub uciążliwych usługowych oraz sieci infrastruktury technicznej, które miałyby negatywny wpływ na walory użytkowe nieruchomości. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego teren powyższy przewidziany jest do zabudowy usługowej z dopuszczeniem rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni powyżej 2.000 m^(2). Sposób aktualnego użytkowania nieruchomości jest przesądzony, nieruchomość zabudowana jest i użytkowana zgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Nieruchomość powyższa obejmuje przede wszystkim tereny byłej Fabryki (...) (dawny kompleks terenów poprzemysłowych zlokalizowanych pomiędzy ulica (...) a Aleją (...) przy ujściu rzeki S. do rzeki W.). W miejscu obecnej ulicy (...) usytuowany był(...) wybudowany w ramach regulacji rzeki W.. W 2001 r. Kanał zasypany został gruzem ze zburzonych budynków Papierni.

Wartość rynkowa nieruchomości według stanu i cen na dzień 27 października 2011r., jako przedmiotu prawa własności gruntu ustalona została przez biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości na kwotę 24.174.000zł.

Za nakłady poniesione przez powódkę na realizację przedsięwzięcia usytuowanego na przedmiotowej nieruchomości, na infrastrukturę techniczną o charakterze publicznym, uznano nakłady na budowę drogi publicznej (...). Pozostałe nakłady zgłoszone przez powódkę oceniono jako nakłady na infrastrukturę techniczną będącą częścią składową nieruchomości : na drogi wewnętrzne, sieci kanalizacyjne, przyłącza itp. Jak stwierdzono, nakłady te mają wpływ na wartość rynkową nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz prawa własności budynków i budowli stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności, natomiast pozostają bez wpływu na wartość rynkową prawa własności gruntu będącego przedmiotem wyceny. Wartość rynkowa tych nakładów oszacowana jako różnica wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan po dokonaniu nakładów i wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan przed dokonaniem tych nakładów wynosi 1.779.000 zł.

Nakładami koniecznymi powódki wpływającymi na cechy techniczno – użytkowe gruntu i mające wpływ na wzrost jego wartości są nakłady na wykonanie robót rozbiórkowych oraz związanych z wymianą i wzmocnieniem gruntu. Wartość rynkowa tych nakładów oszacowana jako różnica wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan po dokonaniu nakładów i wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan przed dokonaniem tych nakładów wynosi 652.000 zł.

Powyższy stan faktyczny ustalono w oparciu o dowód z dokumentów złożonych do akt sprawy i wskazanych szczegółowo w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku oraz dowód z pisemnej opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości G. M., jego pisemnej opinii uzupełniającej z 20 kwietnia 206 r. oraz z ustnej opinii uzupełniającej.

W tym stanie rzeczy uznał Sąd Okręgowy, iż powództwo zasługiwało częściowo na uwzględnienie. Podkreślił, że postępowanie zainicjowane zostało sprzeciwem wniesionym przez powódkę od orzeczenia Samorządowego Kolegium

Odwoławczego w C. z dnia 16 marca 2012 r. w ramach kolejnego etapu procedury dotyczącej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

Powołał się przy tym na regulację art. 78 ust. 1 – 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, dotyczącą aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i wypowiedzenia jej dotychczasowej wysokości oraz sprzeciwu od orzeczenia samorządowego kolegium odwoławczego. Wskazał, że wnioski o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości, zastępuje pozew o ukształtowanie prawa. Sąd zatem nie ogranicza się do oceny skuteczności czy bezskuteczności wypowiedzenia stawki opłaty, ale stawkę tę ustala w sposób wiążący dla stron stosunku umownego.

Sąd Okręgowy zważył, iż zgodnie z art. 77 ust. 1 u.g.n. wysokość opłaty zaktualizowanej nie częściej niż raz na trzy lata rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty. Wartość nieruchomości powinna być określona jako wartość rynkowa nieruchomości gruntowej niezabudowanej. Zdaniem Sądu zgodnie z § 28 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego na potrzeby ustalenia ceny nieruchomości gruntowej niezabudowanej oddawanej w użytkowanie wieczyste, na użytek aktualizacji opłat z tego tytułu określa się jej wartość jako przedmiotu prawa własności, stosuje się porównawcze oraz ceny transakcyjne sprzedaży nieruchomości niezabudowanych jako przedmiotu prawa własności.

Ustalając wartość nieruchomości Sąd Okręgowy oparł się na opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości G. M., oceniając ją na podstawie art. 233 § 1 kpc i weryfikując stosownie do zgłaszanych przez obie strony wątpliwości, wyjaśnianych w toku procesu. Uznał Sąd pierwszej instancji, iż chybione były zarzuty dotyczące błędnego określenia przez biegłego wartości działek gruntów zadrzewionych i zakrzewionych wykorzystywanych przez użytkownika wieczystego pod zieleńce. Powołał się przy tym na regulację § 45 ust. 1 oraz § 28 ust. 5 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego z którego wynika, że wartość nieruchomości określa się według stanu nieruchomości i cen na dzień oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste, albo według stanu nieruchomości i cen na dzień aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, z uwzględnieniem celu, w jakim nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, z zastrzeżeniem art. 73 ust. 2 ustawy, który to przepis przewiduje, że jeżeli po oddaniu w użytkowanie wieczyste nastąpi trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana, stawkę procentową opłaty rocznej zmienia się stosownie do tego celu. Według Sądu Okręgowego więc przedmiotem wyceny biegłego jest nieruchomość z uwzględnieniem konkretnego, faktycznego sposobu jej wykorzystywania jako całości, a nie sposobu wykorzystywania poszczególnych działek ewidencyjnych wchodzących w jej skład. Wskazał, że przedmiotowa nieruchomość jest wykorzystywana zgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (usługi komercyjne i handel z zielenią towarzyszącą), zatem prawidłowa jest wycena jej wartości dokonana w oparciu o transakcje dotyczące nieruchomości o takim samym przeznaczeniu w planie zagospodarowania przestrzennego. Podkreślał, że z zapisów ewidencji gruntów, w których podany jest faktyczny sposób użytkowania działek, nie wynika, aby działki składające się na nieruchomość stanowiły nieruchomości zadrzewione, czy zakrzewione.

Sąd Okręgowy przyjął, że zasadnie biegły nie uwzględnił przy dokonywaniu wyceny nieruchomości obciążenia służebnościami gruntowymi oraz wpisanego w dziale III Kw (...) ograniczenia w rozporządzaniu nieruchomością objętą tą księgą wieczystą. Podnosił, iż służebności te nie są wykonywane i stąd nie wpływają na zmianę wartości nieruchomości. Ostatecznie wskazał Sąd, że zgodnie z art. 151 u.g.n. wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, a metody i techniki szacowania nieruchomości wybierane są przez rzeczoznawcę majątkowego z uwzględnieniem elementów wskazanych w art. 154 ust. 1 ustawy. W ocenie Sądu Okręgowego opinii biegłego G. M. były zgodne z zasadami logiki, wiedzy powszechnej, poziomu wiedzy biegłego, podstaw teoretycznych opinii, sposobu motywowania oraz stopnia stanowczości wyrażonych wniosków, a wątpliwości zgłoszone przez strony skutecznie wyjaśnione zostały przez biegłego w opiniach uzupełniających. Wniosek

powódki o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego z zakresu szacowania wartości nieruchomości oddalono wobec braku motywacji wniosku przez powódkę.

Wobec tego Sąd Okręgowy przyjął, że wartość rynkowa nieruchomości według stanu i cen na dzień 27 października 2011r. wynosi 24.174.000zł. Uwzględniając powyższą wartość składnika gruntowego oraz stawkę procentową 3%, zaktualizowana opłata roczna winna więc stanowić 725.220zł. Wobec treści żądania powódki oraz faktu, że wniesienie sprzeciwu w myśl art. 80 ust. 3 u.g.n. skutkuje utratą mocy orzeczenia samorządowego kolegium odwoławczego (z dnia 15 marca 2012r. ustalającego wysokość opłaty rocznej na kwotę 424.387,53 zł), jako zaktualizowaną opłatę za użytkowanie wieczyste przyjęto 512.130 zł, obowiązującą od dnia 1 stycznia roku następnego po dokonaniu wypowiedzenia, zatem od dnia 1 stycznia 2012 r.

W ocenie Sądu częściowo zasadne było żądanie powódki zaliczenia na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną wartości poniesionych przez nią jako użytkownika wieczystego nieruchomości nakładów na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno – użytkowe gruntu. Sąd oparł się przy tym na regulacji art. 77 ust. 4 i 6 ustawy, przyjmując, że z momentem wypowiedzenia dotychczasowej opłaty użytkownik wieczysty może zgłaszać wszystkie zarzuty oraz w terminie 30 dni złożyć wnioski do samorządowego kolegium odwoławczego. W jego ocenie wnioski o zaliczenie nakładów użytkownik wieczysty może złożyć w każdym czasie, a skoro na skutek sprzeciwu orzeczenie samorządowego kolegium odwoławczego traci moc, to zakres rozpoznania sprawy przez sąd powszechny jest wskazany we wniosku skierowanym do samorządowego kolegium odwoławczego.

Spośród nakładów poniesionych przez powódkę na realizację przedsięwzięcia usytuowanego na przedmiotowej nieruchomości, jako nakłady na infrastrukturę techniczną o charakterze publicznym za biegłym sądownym przyjęto jedynie nakłady na budowę drogi publicznej (...). Pozostałe nakłady zgłoszone przez powódkę zakwalifikowane zostały przez biegłego jako nakłady na infrastrukturę techniczną będącą częścią składową nieruchomości: drogi wewnętrzne, sieci kanalizacyjne, przyłącza itp.. Sąd Okręgowy wskazał, iż nakłady te mają wpływ na wartość rynkową nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego gruntu i prawa własności budynków oraz budowli stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności, natomiast pozostają bez wpływu na wartość rynkową prawa własności gruntu.

Wartość rynkowa nakładów na infrastrukturę techniczną o charakterze publicznym oszacowana została jako różnica wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan po dokonaniu nakładów i wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan przed dokonaniem tych nakładów, na kwotę 1.779.000 zł.

Jako nakłady konieczne poniesione przez powódkę, wpływające na cechy techniczno – użytkowe gruntu i mające wpływ na wzrost jego wartości, za biegłym przyjęto nakłady na wykonanie robót rozbiórkowych oraz związanych z wymianą i wzmocnieniem gruntu. Wartość rynkowa tych nakładów oszacowana jako różnica wartości nieruchomości według stanu po dokonaniu nakładów i wartości nieruchomości w stanie przed dokonaniem tych nakładów oznaczono na 652.000zł

Odnosząc się do zarzutów pozwanego dotyczących zaliczenia przez biegłego całości nakładów poniesionych przez powódkę na budowę ulicy (...) wskazał Sąd Okręgowy, iż wprawdzie działki te sąsiadują bezpośrednio z nieruchomością oddaną w użytkowanie wieczyste, jednak stanowią tym samym element obiektu liniowego w rozumieniu art. 3 pkt 3a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, zlokalizowanego na wielu działkach, które zostały wydzielone pod jego budowę. Zdaniem Sądu drogę przebiegającą przez wiele działek należy traktować jako jedno zamierzenie budowlane, które jako całość, a nie poszczególne jego elementy, wpływa na wartość rynkową szacowanej nieruchomości. Podkreślił, że droga ta służy nie tylko do obsługi komunikacyjnej nieruchomości powódki, ale stanowi również dojazd do nieruchomości sąsiednich zlokalizowanych na całej jej długości. Kierował się przy ocenie wartości nakładów normą § 35 ust. 1 Rozporządzenia uznając, że zaliczeniu podlega suma stanowiąca przyrost wartości nieruchomości, a nie koszty realizacji obiektu, w tym przypadku koszty budowy drogi. Za wykluczone uznał

uwzględnienie wpływu jedynie wycinka drogi (jej części położonej na działkach (...)) jako zmiany cechy dostępności do drogi i jej wpływu na cenę rynkowa nieruchomości.

Wbrew stanowisku pozwanego przyjął Sąd Okręgowy, iż zasadnie biegły zakwalifikował nakłady w postaci rozbiórki (wyburzenia), jako nakłady konieczne, w oparciu o art. 77 ust. 6 ustawy. Podniósł, iż fakt zlokalizowania działek oddanych w użytkowanie wieczyste na terenach przemysłowych (dawna papiernia), na których znajdowały się wymagające rozbiórki pozostałości po obiektach budowlanych oraz opis warunków geotechnicznych działek wynika z dokumentacji załączonej do opinii biegłego, która nie była kwestionowana, przesądził o konieczności wcześniejszego wyburzenia (rozbiórki) pozostałości starych obiektów w celu wybudowania nowych. Zdaniem Sądu pierwszej instancji więc dokonana przez biegłego kwalifikacja nakładów w postaci rozbiórki (wyburzenia) jako nakładów koniecznych jest w pełni uzasadniona. Na poczet różnicy pomiędzy opłatą dotychczasową, a opłatą zaktualizowaną, zaliczono wartość nakładów poniesionych przez powódkę na nieruchomość obciążoną użytkowaniem wieczystym w łącznej kwocie 2.431.000 zł.

W pozostałym zakresie powództwo oddalono jako nieuzasadnione.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 100 kpc i obciążono powódkę obowiązkiem zwrotu wszystkich kosztów uznając, że powódka wygrała proces w nieznacznej części.

Apelację od tego wyroku w zakresie rozstrzygnięcia zawartego w punkcie 2, wniósł pozwany. Zarzucał naruszenie prawa materialnego w postaci art.77 ust. 4 ustawy o gospodarce o gospodarce nieruchomościami przez jego błędną wykładnię i

zaliczenie na poczet różnicy między opłatą zaktualizowaną, a dotychczasową, nakładu na budowę drogi publicznej, pomimo że jedynie w zakresie działek nr (...) zlokalizowana została na nieruchomości sąsiadującej bezpośrednio z nieruchomością oddaną w użytkowanie wieczyste i należącej do tego samego właściciela, nakładu na budowę urządzeń infrastruktury technicznej poniesione na grunt, który w chwili ich dokonania stanowił przedmiot użytkowania wieczystego powoda, naruszenie art. 77 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami przez błędną wykładnię i przyjęcie, że nakłady na rozbiórkę budynków, budowli i urządzeń stanowiących przedmiot odrębnej własności użytkownika wieczystego stanowią nakłady, o których mowa w tej normie. Wskazywał nadto na naruszenie art. 77 ust. 4 i art. 77 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami przez niewłaściwe zastosowanie i dokonanie zaliczenia wartości nakładów na budowę urządzeń infrastruktury technicznej oraz koniecznych na poczet przyrostu wysokości opłaty rocznej, który obliczony został od mniejszej wartości nieruchomości niż określona w toku postępowania przez biegłego dla przedmiotowego gruntu, według stanu sprzed dokonania nakładów;

W apelacji podniesiono również zarzut naruszenia przepisów postępowania w postaci art. 233 § 1 kpc w zw. z art. 278 § 1 kpc przez dokonanie dowolnej oceny opinii biegłego G. M. i przyjęcie, że stanowić ona może podstawę ustaleń faktycznych w zakresie wartości poczynionych nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno- użytkowe gruntu, pomimo, że z opinii nie wynika czy podlegające rozbiórce budynki, budowle i urządzenia znajdowały się na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste, czy prace polegające na wymianie i zagęszczeniu gruntu w rejonie pola nr 19 wpłynęły na poprawę warunków geotechnicznych całej nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, czy i ewentualnie które spośród wymienionych nakłady były niezbędne z punktu widzenia

realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego w postaci budowy galerii handlowej.

Skarżący podnosił nadto, iż doszło do naruszenia art. 321 § 1 kpc przez jego niezastosowanie wyrażające się w uznaniu, że sąd może orzekać w trybie art. 77 ust. 4 i 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami o zaliczeniu nakładów nie zgłoszonych do rozliczenia przez użytkownika wieczystego (tj. co do nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno- użytkowe gruntu).

Apelujący wnosił o zmianę zaskarżonego wyroku w pkt. 2 i oddalenie powództwa w zakresie zgłoszonego żądania zaliczenia wartości poniesionych przez powoda nakładów na poczet różnicy między opłatą roczną dotychczasową a

zaktualizowaną w ustalonej kwocie 2.431.000zł oraz o zasądzenie od powoda na rzecz Skarbu Państwa - Prokuraturii Generalnej kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym, według norm przepisanych.

Motywował, iż rozliczenie nakładów poczynionych na nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste na budowę urządzeń infrastruktury technicznej : budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych może mieć miejsce w zakresie działek stanowiących nie należących do tego samego właściciela tj. Skarbu Państwa, jeżeli zostały zlokalizowane na nieruchomościach sąsiadujących bezpośrednio z nieruchomością użytkowaną wieczysto i należących zarazem do tego samego właściciela. Zdaniem apelującego tylko nakłady polegające na uzbrojeniu w publiczną infrastrukturę działek bezpośrednio przylegających do gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste mogą zostać uwzględnione w ramach aktualizacji opłaty rocznej, a liniowy charakter obiektu budowlanego tego nie zmienia. Podkreślał apelujący, że nakłady te dokonywane były na grunt pozostający w użytkowaniu wieczystym powoda, a więc prowadziły do uzbrojenia własnej tj. użytkowanej wieczysto nieruchomości. Uznał apelujący, że budowa drogi , stanowiła inwestycję ulokowaną na nieruchomości użytkownika wieczystego, a więc nie jest nakładem o którym mowa w art. 77 ust. 4 ustawy. Podkreślał, że budowa powyższej drogi stanowiła zamierzenie inwestycyjne podporządkowane funkcjonalnie budowie galerii handlowej, prowadząc do zwiększenia dostępności komunikacyjnej tego obiektu handlowego dla klientów powodowej spółki. Powód osiąga wymierne korzyści z tego, że większa liczba klientów ma zapewniony bardziej dogodny dostęp do nieruchomości na skutek wybudowania drogi dojazdowej. Wskazywał, że drogi, sieci kanalizacyjne, przyłącza ulokowane na nieruchomości wieczystego użytkownika nie stanowią więc nakładów o których mowa w art. 77 ust. 4 ustawy.

Skarżący uzasadniał ponadto, że przysługująca wieczystemu użytkownikowi własność budynków i urządzeń na użytkowanym gruncie jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym, budynki i budowle stanowią odrębny od gruntu przedmiot prawa własności, a zatem nakłady związane z ich wyburzeniem są nakładami właściciela budynku, nie zaś użytkownika wieczystego i stąd nie podlegają zaliczeniu. Zarzucał ponadto, że nie wykazano, by poczynienie tych nakładów było niezbędne dla wykorzystania nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem, wynikającym z celu, na jaki została oddana w użytkowanie wieczyste, ani by na nieruchomości istniały stare obiekty wymagające wyburzenia. Te nakłady, jego zdaniem, zmierzają do zaspokojenia potrzeb estetycznych użytkownika wieczystego, a więc nie mają charakteru koniecznego w rozumieniu art. 77 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Odnosnie wartości nieruchomości ustalonej przez Sąd pierwszej instancji, zarzucał skarżący, że suma 24.174.000zł stanowiła wartość po ujęciu zaliczonych nakładów o wartości 2.431.000zł. Zarzucał, że nie może być mowy o nakładaniu na pozwanego podwójnych ciężarów związanych z ponoszonymi kosztami w formie nakładu na infrastrukturę i bezpośrednio na grunt, a następnie przez konieczność uiszczania opłaty rocznej w zwiększonej wysokości, skoro określona wyrokiem kwota

opłaty rocznej wynikającej z aktualizacji została ustalona na podstawie wartości niższej od wskazanej przez biegłego dla stanu nieruchomości przed dokonanie zaliczonych nakładów.

Zarzucał wreszcie apelujący, iż wydający opinię biegły nie był w stanie wskazać czy dokonano rozbiórki budynków znajdujących się na gruncie oddanym w

użytkowanie wieczyste czy innym, a objętym zasięgiem inwestycji, więc nie zostało ustalone, czy przedmiotowe nakłady w ogóle dotyczyły gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste, objętego procedurą aktualizacji opłaty rocznej i w konsekwencji jego wartość wzrosła. Podobnie zarzucał, iż skoro biegły nie był w stanie wskazać, jaka jest powierzchnia pola nr 19, wnioski płynące z opinii nie mogły okazać się miarodajne dla stanowczych ustaleń Sądu.

W apelacji podnoszono, iż nakłady w postaci wykonania robót rozbiórkowych oraz związanych z wymianą i wzmocnieniem gruntu nie zostały przez powódkę zgłoszone do rozliczenia w trybie art. 77ust. 6 zw. z art. 77 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z pismem z 3 marca 2015r. były to bowiem: nakłady na budowę drogi publicznej tj. ul. (...), nakłady na budowę drogi lokalnej pomiędzy ul. (...) i ul. (...), nakłady na budowę drogi wewnętrznej, nakłady na budowę parkingów, nakłady na budowę kolektora sanitarnego, nakłady na

budowę kolektora deszczowego, nakłady na budowę sieci gazu średniociśnieniowego, nakłady na realizację przekładki gazociągu związanej z budową drogi łączącej DK-1 z Centrum U- H, nakłady na budowę kanalizacji deszczowej związanej z budową drogi lokalnej (...), a także drogi lokalnej po północnej i południowej stronie, nakłady na budowę kanału deszczowego związanego z budową drogi łączącej DK-1 z Centrum, nakłady a budowę sieci wodociągowej.

Zdaniem apelującego orzeczono więc o nakładach, które nie zostały zgłoszone do zaliczenia, co jest niedopuszczalne, natomiast powódka zachowała prawo do domagania się ich rozliczenia przy dokonywaniu kolejnej aktualizacji.

Powódka wniosła o oddalenie apelacji pozwanego i zwrot kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanego nie mogła odnieść skutku.

Wbrew stanowisku skarżącego Sąd pierwszej instancji prawidłowo poczynił ustalenia faktyczne w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia sporu w niniejszej sprawie, w oparciu o materiał dowodowy zaoferowany w toku procesu przez obie strony, reprezentowane przez wykwalifikowanych pełnomocników. Został on nadto należycie oceniony, z zastosowaniem zasad doświadczenia życiowego i logicznego rozumowania oraz swobody oceny przewidzianej w art. 233 § 1 kpc.

Podniesiony w apelacji zarzut naruszenia przepisów postępowania w postaci art. 233 § 1 kpc w zw. z art. 278 § 1 kpc przez dokonanie dowolnej oceny opinii biegłego G. M. nie mógł się ostać.

Zasadnie uznano opinie biegłego składane w wyniku zgłaszanych przez obie strony wątpliwości za podstawę ustaleń faktycznych w zakresie wartości poczynionych nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno- użytkowe gruntu. Godzi się zaznaczyć, iż fakt posadowienia na gruncie oddawanym w użytkowanie wieczyste obiektów wymagających usunięcia w celu przeprowadzenia inwestycji w postaci galerii handlowej, nie pozostawał sporny między stronami w postępowaniu międzyinstancyjnym, nie budził także wątpliwości biegłego. Ich konieczność z uwagi na charakter prac na nieruchomości służących realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego w postaci budowy galerii handlowej stwierdził jednoznacznie biegły G. M. w opinii, podobnie jak zasadność prac polegających na wymianie i zagęszczeniu gruntu w rejonie pola nr 19. Wskazać wypada, iż pozwany kwestionujący obecnie te elementy opinii skutecznie nie podważył też biegłego w tej mierze w ramach postępowania międzyinstancyjnego.

Apelacja pozwanego w tym zakresie stanowi w zasadzie polemikę z tezami stawianymi przez biegłego G. M. i wnioskami jego opinii składanych w sprawie, która nie może doprowadzić do skutecznego jej podważenia na obecnym etapie postępowania. Biegły wyjaśniał wielokrotnie zgłaszane przed Sądem pierwszej instancji przez obie strony wątpliwości, po raz ostatni na rozprawie w dniu 23 listopada 2016r. odpowiadał na pytania obecnych pełnomocników.

Po zakończeniu składania opinii ustnej uzupełniającej przez biegłego pełnomocnik pozwanego nie zgłosił już do niego żadnych pytań. Strona pozwana nie składała następnie już żadnych wniosków dowodowych, w szczególności o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego lub na inne okoliczności, które miałyby skarżący wówczas naprowadzać, zatem z wszelkimi tego konsekwencjami procesowymi w zakresie dowodowym. Biegły udzielił wyczerpujących odpowiedzi na wszelkie pytania pełnomocników stron i Sądu, zaś elementy, które zarzucano w apelacji jako nie w pełni wyjaśnione, miały należyte odniesienie w opiniach biegłego, ostatecznie nie podważonej skutecznie w toku postępowania pierwszoinstancyjnego przez skarżącego, mimo takiej możliwości.

Wobec tego wypadało stwierdzić, że zastrzeżenia składane w środku zaskarżenia przez pozwanego nie mogły skutkować stwierdzeniem naruszenia art. 233 § 1 kpc w zw. z art. 278 § 1 kpc przez Sąd pierwszej instancji. Analizując wszystkie opinie biegłego uznał Sąd Odwoławczy, iż ocena jej wiarygodności i miarodajności do poczynienia określonych stwierdzeń była właściwa, swobodna, a nie dowolna, jak wskazywał to skarżący.

Z powyższych przyczyn ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego Sąd Apelacyjny przyjął za własne, bez konieczności ich ponownego przywoływania.

Zarzucał apelujący nadto naruszenie prawa materialnego w postaci art. 77 ust. 4 ustawy o gospodarce o gospodarce nieruchomościami przez jego błędną wykładnię i zaliczenie na poczet różnicy między opłatą zaktualizowaną, a dotychczasową, nakładu na budowę drogi publicznej, pomimo że jedynie na pewnym odcinku znajduje się na nieruchomości sąsiadującej bezpośrednio z nieruchomością oddaną w użytkowanie wieczyste oraz nakładów na budowę urządzeń infrastruktury technicznej. Odnośnie nakładów na budowę drogi publicznej godzi się wskazać, iż charakter tego typu infrastruktury, obiektu liniowego, posadowionego na wielu nieruchomościach w sposób ciągły, stanowi o ich specyfice. Bezsprzecznie te nakłady miały istotny wpływ na wartość nieruchomości, a tym samym na wysokość opłaty rocznej.

Uwzględniając zakładane przeznaczenie nieruchomości objętej użytkowaniem wieczystym, a także jej faktyczny sposób wykorzystywania w celach komercyjnych, handlowych, na znaczną skalę, uznać wypadało, że nakłady przyjęte przez Sąd pierwszej instancji do rozliczenia w tym zakresie miały istotne znaczenie. Wyrazić należy pogląd, iż drogi wewnętrzne, sieci kanalizacyjne, przyłącza itp. ulokowane na nieruchomości wieczystego użytkownika nie stanowią więc nakładów wskazanych w art. 77 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami w wypadku, gdy spełniają kryteria art. 77 ust. 5 ustawy, mogą być uwzględniane na podstawie tego przepisu. Pod ustawowym pojęciem nakładów koniecznych należy natomiast rozumieć poniesione przez użytkownika wieczystego nakłady na grunt potrzebne do normalnego korzystania z niego zgodnie z przeznaczeniem (por. : wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z 3 grudnia 2015r., I ACa 1164/15).

Nie sposób bowiem przyjąć, iżby współcześnie funkcjonować mogło centrum handlowe pozbawione dojazdu i by brak drogi pozostawał bez znaczenia dla jego klientów. Podobne stwierdzenie pozostaje aktualne dla nakładów na infrastrukturę techniczną nieruchomości oraz na budowę obiektów w postaci parkingu dla samochodów, zieleni. Ogólny trend estetyki tego rodzaju centrów stawia określone wymagania w powyższym zakresie, co jest notorią. Nadmienić w tym miejscu wypada, że pojęcie nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu należy ujmować szeroko, mogą one obejmować nie tylko nakłady polegające na zmianie właściwości warunków geologicznych gruntu (niwelacje, zagęszczanie gruntu itp.), lecz także należy je odnieść do gruntu wraz z jego częściami składowymi, do których, zgodnie z art. 48 kc, należą urządzenia trwale z gruntem związane, jak również drzewa i inne rośliny (tak: wyrok Sądu Najwyższego z 26 września 2014r., IV CSK 736/13, OSNiC rok 2016, Nr A, poz. 3).

Infrastruktura techniczna w zakresie ujętym przez biegłego, który, co wypada zaznaczyć, nie uwzględnił w pełni wniosków powódki o zaliczenie, niewątpliwie była niezbędna dla realizacji zadania inwestycyjnego zgodnie z przeznaczeniem nieruchomości i jej wykorzystaniem, mimo, że stanowi element uzbrojenia terenu, jednak zwiększa jego wartość w okolicznościach sprawy, wchodząc w skład infrastruktury technicznej publicznej (tak wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z 31 stycznia 2013r., II CSK 223/12).

Jeżeli chodzi o zaliczenie nakładów poniesionych na budowę drogi, zdaniem Sądu Apelacyjnego słusznie za biegłym przyjęto, iż podlegają one uwzględnieniu w zakresie wpływu, jaki miały one na zwiększenie wartości nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, nie zaś w odniesieniu do kosztów jej wybudowania w całości. Słusznie przyjęto też odniesienie do drogi jako całości, obiektu o charakterze liniowym, nie zaś jedynie fragmentu szlaku przebiegającego po użytkowanej wieczyście nieruchomości.

Trudno wymagać, by zaliczeniu podlegał tu jedynie odcinek drogi, który sam w sobie nie odnosiłby znaczenia dla wartości nieruchomości, o ile prowadziłyby do nikąd. Fakt, że w dalszym przebiegu droga posadowiona jest na nieruchomościach stanowiących przedmiot praw innych podmiotów, nie może mieć decydującego znaczenia w sytuacji, gdy należycie odniesiono te dane do wartości nieruchomości i kwestie te biegły sądowy G. M. wyczerpująco wyjaśnił w opiniach właściwej i uzupełniających. Odwołać się do tu wypada do charakteru obiektu liniowego, jakim jest droga, rozważając ją całościowo, nie jedynie w zakresie odcinka oderwanego od całości (zob. także : wyrok Sądu

Najwyższego z 11 maja 2016r., I CSK 343/15,). Istotne jest, że zaliczeniu słusznie nie podlegał koszt budowy drogi publicznej, a jedynie wpływ jej powstania na wartość nieruchomości.

W apelacji zarzucano nadto naruszenie art. 77 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami przez błędną wykładnię i przyjęcie, że nakłady na rozbiórkę budynków, budowli i urządzeń stanowiących przedmiot odrębnej własności użytkownika wieczystego stanowią nakłady, o których mowa w tej normie. Sąd Apelacyjny naruszenia art. 77 ust. 6 ustawy poprzez przyjęcie do zaliczenia nakładów na rozbiórkę budynków i budowli na nieruchomości użytkowanej, niezbędnych dla wzniesienia nowej zabudowy się jednak nie dopatrywał. Logicznym jest bowiem, że w sytuacji, gdy nieruchomość była oddana w użytkowanie jako zabudowana budynkami starej papierni, znajdował się na niej szereg obiektów wymagających usunięcia w celu ponownego zagospodarowania terenu, zostały poniesione na ten cel konieczne nakłady. Nie było kwestionowane, iż powyższa działka stanowiła teren przemysłowy, a nowe inwestycje wymagały usunięcia starych budynków, by móc uzbroić teren i postawić na ich miejscu nowe obiekty. Przeciwniej okoliczności pozwany nie wykazał, zaś fakt i konieczność, wbrew stanowisku skarżącego, uznał biegły w swoich opiniach, kierując się także udostępnioną mu dokumentacją, kosztorysami. Wypada stwierdzić, że prace wymagające powyższych nakładów, jak podał to biegły, były niezbędne dla dalszych nakładów, bez ich przeprowadzenia nie byłoby możliwości kontynuowania inwestycji, a skoro tak, miały one charakter konieczny. Potraktować należy, zdaniem Sądu Apelacyjnego, nakłady na te prace jako element technologicznego procesu inwestycyjnego jako całości; nie sposób byłoby bowiem przeprowadzić wszelkich prac na nieruchomości z pozostawieniem równocześnie w tym samym miejscu istniejących dotychczas resztek obiektów (zob. także: wyrok Sądu Najwyższego z 29 stycznia 2016r., II CSK 69/15, z dnia 30 stycznia 2014r., III CSK 42/13, 26 września 2014r., (...) 736/13). Zdaniem Sądu Apelacyjnego nie sposób przyjąć, iżby nakłady na rozbiórkę budynków, budowli i urządzeń na nieruchomości, stanowiących przedmiot własności użytkownika, nie były objęte wnioskiem o ich zaliczenie na poczet opłaty, skoro stanowią część procesu technologicznego związanego z budową na niej drogi, parkingów i pozostałej infrastruktury objętej wnioskiem, nie uzyskują natomiast samodzielnego bytu pozwalającego na ich ujęcie w ramach rozliczeń z innego tytułu. Powyższe było zresztą przedmiotem stwierdzeń biegłego G. M. w ramach opinii uzupełniającej, który nie pozostawił wątpliwości w tym zakresie. Tym samym powoływane przez skarżącego naruszenie art. 321 § 1 kpc w tej mierze nie miało miejsca.

W apelacji zarzucano nadto naruszenie art. 77 ust. 4 i art. 77 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami przez niewłaściwe zastosowanie i dokonanie zaliczenia wartości nakładów na budowę urządzeń infrastruktury technicznej oraz koniecznych na poczet przyrostu wysokości opłaty rocznej, który obliczony został od mniejszej wartości nieruchomości niż określona w toku postępowania przez biegłego dla przedmiotowego gruntu, według stanu sprzed dokonania nakładów. Wskazać jednak wypada, iż wartość nieruchomości stanowiąca podstawę do ustalenia wysokości opłaty nie tylko nie była kwestionowana przez pozwanego, ale także zakresem zaskarżenia nie objęto rozstrzygnięcia zawartego w punkcie 1 wyroku Sądu Okręgowego, w którym prawomocnie ustalono wysokość opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości w odniesieniu do tej właśnie wartości. Kwestionowanie na tym etapie postępowania przez skarżącego ustalonej wartości nieruchomości nie może odnieść skutku, podobnie jak podważanie zasadności zaliczenia nakładów na przyrost opłaty rocznej w wysokości już prawomocnie ustalonej.

Reasumując, należało uznać, że zarówno ustalenia faktyczne, jak i rozważania prawne Sądu Okręgowego były trafne i prowadziły do właściwego rozstrzygnięcia końcowego.

Z tych przyczyn oddalono bezzasadną apelację pozwanego w oparciu o przepis art. 385 kpc.

O kosztach postępowania apelacyjnego wyrzeczono w oparciu o normę art. 98 § 1 i 3 kpc w zw. z art. 108 § 1 kpc, obciążając przegrywającego pozwanego obowiązkiem ich zwrotu na rzecz wygrywającej powódki. Zasądzoną z tego tytułu kwotę stanowi wynagrodzenie pełnomocnika powódki będącego radcą prawnym, obliczone stosownie do § 2 pkt 8 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22 października 2015r.

SSO del. Lucyna Morys – Magiera SSA Joanna Kurpierz SSA Ewa Solecka