

Sygn. akt I ACa 643/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 lipca 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Piotr Wójtowicz (spr.)
Sędziowie :	SA Lucyna Świdarska-Pilis SO del. Aneta Pieczyrak-Pisulińska
Protokolant :	Małgorzata Korszun

po rozpoznaniu w dniu 13 lipca 2015 r. w Katowicach

na rozprawie

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

przeciwko Skarbowi Państwa-Prezydentowi Miasta (...)

o ustalenie

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Bielsku-Białej

z dnia 25 kwietnia 2013 r., sygn. akt I C 64/11,

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

1) za użytkowanie wieczyste stanowiącej działkę nr (...) nieruchomości gruntowej położonej w B., zapisanej w prowadzonej przez Sąd Rejonowy w B. księdze wieczystej KW nr (...) ustala opłatę roczną:

a) za rok 2010 na 37 620 (trzydzieści siedem tysięcy sześćset dwadzieścia) złotych,

b) za rok 2011 na 69 727,50 (sześćdziesiąt dziewięć tysięcy siedemset dwadzieścia siedem i 50/100) złotych,

c) za rok 2012 i za lata następne na 101 835 (sto jeden tysięcy osiemset trzydzieści pięć) złotych,

2) na poczet różnicy między opłatą zaktualizowaną a wynoszącą 18 810 złotych opłatą dotychczasową zalicza wartość poniesionych przez powódkę na budowę urządzeń infrastruktury nieruchomości nakładów w wysokości 138 400 (stu trzydziestu ośmiu tysięcy czterystu) złotych,

3) w pozostałej części powództwo oddala,

4) zasądza od powódki na rzecz Skarbu Państwa-Prokuratorii Generalnej Skarbu Państwa 3 558 (trzy tysiące pięćset pięćdziesiąt osiem) złotych z tytułu kosztów procesu,

5) nakazuje pobrać od powódki na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Okręgowego w Bielsku-Białej) 15 572 (piętnaście tysięcy pięćset siedemdziesiąt dwa) złote z tytułu obciążającej ją nieuiszczonej części opłaty od pozwu;

II. w pozostałej części apelację oddala;

III. zasądza od powódki na rzecz Skarbu Państwa-Prokuratorii Generalnej Skarbu Państwa 3000 (trzy tysiące) złotych z tytułu kosztów postępowania apelacyjnego;

IV. nakazuje pobrać od powódki na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Okręgowego w Bielsku-Białej) 13 670 (trzynaście tysięcy sześćset siedemdziesiąt) złotych z tytułu przypadającej na nią części nieuiszczonej opłaty od apelacji.

SSO del. Aneta Pieczyrak-Pisulińska	SSA Piotr Wójtowicz	SSA Lucyna Świdorska-Pilis
-------------------------------------	---------------------	----------------------------

Sygn. akt I ACa 643/13

## UZASADNIENIE

Prezydent (...), jako reprezentant Skarbu Państwa w dniu 16 grudnia 2009 r. wypowiedział (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w B. dotychczasową, wynoszącą 18810,-zł opłatę roczną za użytkowanie wieczyste położonej w B. działki nr (...) i od 1 stycznia 2010 r. ustalił jej nową wysokość na 121951,-zł.

Spółka (...) dnia 11 stycznia 2009 r. wystąpiła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w B. z wnioskiem o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej była nieuzasadniona. Zarzuciła, że wartość rynkowa nieruchomości jest zawyżona, i wniosła o rozliczenie poniesionych przez nią na będącą przedmiotem użytkowania wieczystego nieruchomości nakładów w kwocie 6064049,79 zł, w tym na urządzenia infrastruktury technicznej 1128738,73 zł.

Orzeczeniem z dnia 30 września 2010 r., wydanym w sprawie (...), Samorządowe Kolegium Odwoławcze w B. ustaliło od 1 stycznia 2010 r. nową opłatę roczną w wysokości 105336,-zł, przyjmując, że wartość nieruchomości wynosi 3511200,-zł. Za nieuzasadniony uznało Kolegium wniosek strony powodowej o rozliczenie poniesionych na nieruchomość nakładów.

W dniu 29 października 2010 r. powódka od tego orzeczenia wniosła sprzeciw i zażądała ustalenia, iż aktualizacja opłaty rocznej była nieuzasadniona i że opłata winna pozostać na dotychczasowym poziomie. Ponownie zarzuciła, że użytkownik wieczysty podniósł wartość nieruchomości przez prowadzone w latach 1996-2009 inwestycje, które sięgnęły 5694889,-zł. W toku procesu ostatecznie wniosła o ustalenie, że wysokość opłaty rocznej od 1 stycznia 2010 r. wynosi 18810,-zł, od 1 stycznia 2012 r. zaś – 37620,-zł, wniosła również o ustalenie, że na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną zalicza się wartość poniesionych przez nią na budowę urządzeń infrastruktury technicznej działki nr (...) po dokonaniu ostatniej aktualizacji nakładów w wysokości 411148,-zł oraz o zasądzenie zwrotu kosztów.

Pozwany Skarb Państwa wniosł o oddalenie powództwa i o zasądzenie na jego rzecz od powódki kosztów procesu, a na rozprawie w dniu 15 kwietnia 2013 r. wniosł o ustalenie, że wysokość opłaty za wieczyste użytkowanie spornej działki od 1 stycznia 2010 r. wynosi 108150,-zł. Zarzucił, że roszczenie polegające na zaliczeniu wartości nakładów poniesionych na budowę urządzeń infrastruktury technicznej jest nieuzasadnione, zaliczeniu podlegać mogą bowiem jedynie nakłady poniesione na podłączenie urządzeń infrastruktury technicznej od granicy użytkowanej wieczysto

nieruchomości do sieci przedsiębiorcy energetycznego, nie można zaś zaliczyć tych nakładów, które zostały poniesione na samej nieruchomości.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy ustalił wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste położonej w B. nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę nr (...) objętą księgą wieczystą Sądu Rejonowego w B.(...): za rok 2010 na 37620,-zł, za rok 2011 na 68186,50 zł, poczynając od 2012 roku zaś na 98753,-zł, ustalił, że na poczet różnicy między opłatą dotychczasową w wysokości 18810,-zł a opłatą zaktualizowaną zalicza się wartość poniesionych przez powódkę na budowę urządzeń infrastruktury technicznej tejże działki nakładów w wysokości 411148,-zł, a w pozostałym zakresie powództwo oddalił i orzekł kosztach. Przynotował Sąd następujące motywy swego rozstrzygnięcia:

Bezsporne jest, że: działka nr (...) (poprzednio (...)), położona w B. przy ulicy (...), objęta księgą wieczystą (...) stanowi własność Skarbu Państwa, że użytkownikiem wieczystym tej nieruchomości od 1 kwietnia 1993 r. jest powódka (do 1998 r. nosząca nazwę (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B.), że wyrokiem Sądu Okręgowego w Bielsku-Białej z dnia 9 czerwca 1998 r. ustalono za wieczyste użytkowanie tej nieruchomości opłatę roczną na 18810,-zł i że Prezydent (...), jako reprezentant Skarbu Państwa, w piśmie z 16 grudnia 2009 r. wypowiedział powódce dotychczasową opłatę roczną i od 1 stycznia 2010 r. ustalił ją na 121951,-zł.

Z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości, Z. K., wynika, że wartość rynkowa działki (...) (w istocie – nieruchomości) według stanu i cen z 31 grudnia 2009 r. wynosi 3291750,-zł, opłata za wieczyste użytkowanie (3%) wynosi zatem 98753,-zł, a wartość rynkowa dokonanych w latach 1996-2009 na tę nieruchomość nakładów użytkownika wieczystego wynosi 411148,-zł, odpowiada ona różnicy wartości nieruchomości według stanu po dokonaniu i sprzed dokonania nakładów. Nakłady, które według biegłego podlegają rozliczeniu to: plac manewrowy wraz z parkingiem, kanalizacja deszczowa, kanalizacja sanitarna, sieć wodociągowa, linie energetyczne, linie telekomunikacyjne i sieć ciepłownicza.

Nakład na plac manewrowy wraz z parkingiem nie był konieczny, ale zwiększył wartość rynkową nieruchomości, a tym samym wysokość opłaty za wieczyste użytkowanie. Gdyby tego nakładu nie uwzględniać, to wartość nieruchomości dla celów ustalenia opłaty za użytkowanie wieczyste powinna być mniejsza o 138186,84 zł (33, 61% od 411148,-zł).

Z kolei z opinii biegłego sądowego T. J. wynika, że wartość rynkowa działki nr (...) na dzień 31 września 2009 r. wynosiła 3605000,-zł, co przekłada się na wynoszącą 108150,-zł opłatę roczną. Według tego biegłego sądowego wszystkie nakłady, których rozliczenia strona powodowa się domagała, zostały wykonane w granicach wycenianej nieruchomości i ich poniesienie nie miało wpływu na wartość tej nieruchomości, w świetle art. 143 ust 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie należą więc do nakładów podlegających odliczeniu.

Zgodnie z art. 78 ustawy 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, a użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia, złożyć do właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości samorządowego kolegium odwoławczego przeciwko właściwemu organowi wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości, przy czym ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty, spoczywa na tym organie. Zgodnie z art. 80 tej ustawy od orzeczenia kolegium właściwy organ lub użytkownik wieczysty mogą wnieść sprzeciw w terminie 14 dni od dnia doręczenia orzeczenia, a wniesienie sprzeciwu jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości sądu powszechnego; w razie wniesienia sprzeciwu w terminie, orzeczenie kolegium traci moc, nawet gdy sprzeciw odnosi się tylko do części orzeczenia.

Zgodnie z art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie, a zaktualizowaną opłatę roczną ustala się od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty.

Zgodnie z art. 77 ust. 2a ustawy, gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość opłaty dotychczasowej, użytkownik wieczysty opłatę roczną wnosi w wysokości odpowiadającej dwukrotności opłaty dotychczasowej, a pozostała ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty kwotę rozkłada się na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w następnych dwóch latach; opłata w trzecim od aktualizacji roku jest równa kwocie z tej aktualizacji wynikającej.

W myśl art. 154 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, jej przeznaczenie w planie miejscowym, stopień jej wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

W niniejszej sprawie oprzeć się należało przede wszystkim na dokumentach urzędowych, aktach spraw sądowych, decyzjach administracyjnych oraz na opinii biegłego Z. K., który wartość nieruchomości wyliczył na 3291750,-zł, przyjmując 315,-zł za 1 m<sup>2</sup>, przy cenach dla działek z tego rejonu mieszczących się w granicach od 215,05 zł do 472,18 zł za 1 m<sup>2</sup>; biegły w swojej wycenie uwzględnił lokalizację działki, jej sąsiedztwo i dostępność komunikacyjną, jej wyposażenie w media oraz jej reprezentacyjność. Przyjętą przez niego metodę szacunku uznać należało za prawidłową. Nie zasługiwała natomiast na podzielenie opinia biegłego T. J., w którego ocenie nakłady poniesione przez powódkę nie wpłynęły na wartość nieruchomości, mimo że jej wycena przez tego biegłego dała kwotę nieco wyższą niż wycena biegłego Z. K.. Z art. 154 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami jednoznacznie wszak wynika, że stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej ma wpływ na wycenę nieruchomości i powoduje podwyższenie jej wartości, a tym samym podwyższenie opłaty za wieczyste użytkowanie, logicznym więc jest zaliczenie wartości tych nakładów na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną.

Z tych przyczyn wysokość należnej opłaty rocznej, obowiązującej od 1 stycznia 2010 r., wynosić winna 98753,-zł (3% od 3291750,-zł). Z uwagi jednak na przywołany już art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami, w brzmieniu obowiązującym od 9 października 2011 r., wysokość opłaty powinna wynieść: w 2010 r. 37620,-zł (dwukrotność opłaty dotychczasowej), w 2011 r. 68186,50 zł (98753,-zł-37620,-zł=61133,-zł różnicy między opłatą docelową a podwyższoną w pierwszym roku; połowa z tej różnicy to 30566,50 zł, a suma tej połowy i podwyższonej w pierwszym opłaty, czyli 30566,50 zł i 37620,-zł, daje właśnie 68186,50 zł, od 2012 r. zaś – docelowe 98753,-zł. W pozostałej części (to jest w zakresie, w jakim powódka domagała się ustalenia niższych opłat rocznych) powództwo należało oddalić.

Zgodnie z art. 77 ust. 4 i ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami przy aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a zaktualizowaną zalicza się wartość poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości nakładów na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej po dniu dokonania ostatniej aktualizacji, a także tych, które nie zostały uwzględnione w poprzednio dokonanych aktualizacjach. Zasady te, stosownie do art. 77 ust. 6 ustawy, stosuje się odpowiednio do poniesionych przez użytkownika wieczystego nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu, o ile w ich następstwie wzrosła wartość nieruchomości gruntowej. W myśl art. 143 ust. 2 ustawy przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych. W świetle tych przepisów oraz na podstawie opinii biegłego K. zaliczyć należało na poczet różnicy między zaktualizowaną opłatą roczną a wynoszącą 18810,-zł opłatą dotychczasową wartość rynkową poniesionych przez stronę powodową na budowę urządzeń infrastruktury technicznej nakładów w wysokości 411148,-zł.

Jako podstawę rozstrzygnięcia o kosztach przywołał Sąd tę normę art. 100 k.p.c., która przewiduje ich stosunkowe rozdzielenie.

Opisany wyżej wyrok pozwany Skarb Państwa zaskarżył w części uwzględniającej powództwo co do zmniejszenia opłaty rocznej o 9397,-zł oraz w części uwzględniającej żądanie zaliczenia na poczet opłaty nakładów o wartości

411148,-zł. Zarzucił obrazę art. 233§1 k.p.c. oraz naruszenie art.; 77 ust. 4, art. 156 ust. 3 i art. 154 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a także nieprawidłowe zastosowanie art. 100 k.p.c. i w oparciu o te zarzuty wniósł o zmianę wyroku przez ustalenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste w oparciu o opinię biegłego T. J., który wartość nieruchomości określił w niej na 3605000,-zł, przy zastosowaniu regulacji zawartej w art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami, przez oddalenie żądania zaliczenia na poczet różnicy między opłatą nową a dotychczasową nakładów oraz przez zasądzenie na jego rzecz od powoda kosztów procesu; alternatywnie wniósł o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy w tym zakresie do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji.

Powódka wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie na jej rzecz od pozwanego kosztów postępowania apelacyjnego.

W toku postępowania apelacyjnego Sąd Apelacyjny dopuścił i przeprowadził dowód z opinii kolejnego biegłego z zakresu szacowania nieruchomości. Po przeprowadzeniu tego dowodu pozwany zmodyfikował swoje stanowisko o tyle, że zaakceptował określoną przez biegłego na 3394500,-zł wartość oddanej w użytkowanie wieczyste nieruchomości i nie kwestionował już prawa powódki do zaliczenia na poczet różnicy między opłatą nową a dotychczasową poczynionych przez nią nakładów w wysokości 138400,-zł, acz apelacji swej stosownie do tego nie ograniczył; powódka swoje dotychczasowe stanowisko procesowe podtrzymała, ale w praktyce nie kwestionowała określonej w opinii wartości nieruchomości, kwestionując jedynie zakres i wartość nakładów uznanych przez biegłego za zaliczalne.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

W pierwszym rzędzie zwrócić należy uwagę na uchybienie proceduralne, które nie tylko nie zostało przez strony wytknięte, ale które wręcz zostało przez nie wywołane. Sama strona powodowa w sprzeciwie od kwestionowanego przez nią orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w B. stronę przeciwną oznaczyła jako gminę (...), po czym działania procesowe w imieniu Skarbu Państwa, wbrew przepisowi art. 8 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 lipca 2005 r. o Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa, podejmował Prezydent (...) i stan ten trwał aż do 30 maja 2012 r., kiedy to – po doręczeniu jej pisma powódki z dnia 19 kwietnia 2102 r. – zaczęła w sprawie działać Prokuratoria Generalna Skarbu Państwa. Uchybienie to (o ile miałyby mieć jakkolwiek wpływ na treść zapadłego w sprawie rozstrzygnięcia), przy braku w tym zakresie zarzutu apelacyjnego, brać pod uwagę z urzędu można by jedynie wtedy, gdyby prowadziło ono skutek niewłaściwej reprezentacji Skarbu Państwa do nieważności postępowania, tę kwestię zatem, jako wstępną, należało przede wszystkim rozważyć. Analiza wskazanego uchybienia prowadzi jednak do wniosku, że w sprawie nie zaszła żadna z przewidzianych w art. 379 k.p.c. przesłanek nieważności postępowania. W szczególności nie sposób uznać, że Skarb Państwa pozbawiony został możliwości obrony swych praw (pkt 5), skoro jego statio, czyli w tym przypadku Prezydent (...), o toczeniu się sprawy wiedział i podejmował w niej czynności, lub że Skarb Państwa reprezentowany był przez znaczną część postępowania przez pełnomocnika, który nie był należycie umocowany (pkt 2 in fine), skoro działającemu w sprawie radcy prawnemu pełnomocnictwa udzielił Prezydent (...). Zwrócić przy tym warto uwagę na jeszcze jeden aspekt, a mianowicie na to, że wynikające z przywołanego wcześniej art. 8 ust. 1 pkt 1 ustawy o Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa obligatoryjne sprawowanie przez Prokuratorię zastępstwa procesowego w sprawach rozpoznawanych w pierwszej instancji przez sąd okręgowy nie ma charakteru bezwzględnie, art. 8b ust. 1 tej ustawy bowiem zezwala Prokuraturii na przekazanie podmiotowi reprezentującemu Skarb Państwa do prowadzenia każdej sprawy, (z wyjątkiem takiej, w której występuje istotne zagadnienie prawne, niniejsza zaś do takich nie należy).

Apelacja częściowo, mianowicie w zakresie, w jakim została faktycznie podtrzymana, zasługiwała na uwzględnienie, niektóre spośród podniesionych w niej zarzutów są bowiem nie do odparcia.

Stan faktyczny sprawy jest niesporny w zakresie obejmującym oznaczenie oddanej powódce w użytkowanie wieczyste nieruchomości, wysokość dotychczasowej za to użytkowanie opłaty rocznej i zmierzające do zaktualizowania opłaty czynności Skarbu Państwa oraz przeciwstawianie się temu przez powódkę. Spór w sprawie dotyczył i dotyczy tego, jaka była na koniec roku poprzedzającego aktualizację opłaty rocznej wartość nieruchomości, oraz tego, czy i w

jakim zakresie powódka na poczet różnicy między opłatą nową a dotychczasową zaliczyć może poczynione według jej twierdzeń na nieruchomości nakłady. Skarżący wprawdzie nie kwestionuje wprost leżących u podstaw rozstrzygnięcia w tym przedmiocie ustaleń, ale dla przyjęcia, że to czyni wystarczające jest podniesienie przezeń zarzutu przekroczenia granic swobody w ocenie dowodów przez przyjęcie za podstawę ustaleń opinii biegłego K..

W tym zakresie pozwany zwraca przede wszystkim uwagę na dezaktualizację tej opinii, co zarzut ów czyni w istocie tożsamym z zarzutem uchybienia normie art. 156 ust. 3 (a więc i ust. 4) ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z tymi przepisami operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia (chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154), a po upływie tego okresu – po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego, który go sporządził. Istotnie, w ich świetle opinia biegłego K. w dacie wyrokowania przez Sąd Okręgowy nie była już aktualna i – formalnie rzecz biorąc – wymagała potwierdzenia. Nie sposób jednak abstrahować od ich celu, jakim jest przeciwdziałanie skutkom zmiany cen, ten cel zaś w sprawie niniejszej nie występował, ciągle bowiem dla potrzeb rozstrzygnięcia posługiwać się należało poziomem cen obowiązującym pod koniec roku 2009. Z tej przyczyny zdrowy rozsądek każe uznać, że wydana przez biegłego K. opinia nie zdezaktualizowała się i że dla oceny ówczesnej wartości nieruchomości może być ona nadal przydatna, bez konieczności potwierdzania jej. Te same uwagi odnieść zresztą należy do opinii biegłego J., która także zachowała aktualność w dacie wyrokowania w drugiej instancji, mimo że od jej wydania upłynęły już ponad dwa lata, jak również do operatów opracowanych wcześniej na zlecenie Prezydenta (...) lub Samorządowego Kolegium Odwoławczego. W tym kontekście, pomijając już nawet różnice w wycenie przez rzeczoznawców samej użytkowanej w całości przez powódkę nieruchomości (te bowiem, choć znaczne, nie odbiegają od siebie w sposób rażący) opinia biegłego K. w zakresie, w jakim uznał on za uzasadnione zaliczenie wartych 411148,-zł nakładów na poczet różnicy między opłatą nową a dotychczasową (choć ocena ta należy do sądu orzekającego, a same nakłady muszą być udowodnione) jawiła się jako odosobniona. Z tej przyczyny przyznanie właśnie jej mocy dowodowej wymagało szczególnie wnikliwego umotywowania, czego zastąpić nie może określenie jej jako rzeczowej, fachowej, logicznej i spójnej. Zwrócić w tym miejscu należy uwagę, że art. 328§2 k.p.c. nie wymaga motywowania uznania jakiegoś dowodu za wystarczający do czynienia ustaleń, nakazuje natomiast wskazanie przyczyn, dla których innym dowodom odmówiono wiarygodności i (zwłaszcza w przypadku opinii biegłych) mocy dowodowej, takiej analizy tymczasem zabrakło; jedynie w przypadku opinii biegłego J. Sąd Okręgowy zasygnalizował, że nie akceptuje jego tezy, jakoby poniesione przez powódkę nakłady nie wpłynęły na wartość samej nieruchomości. Taki sposób oceny dowodów z opinii biegłych nie mógł zostać uznany za wystarczający i słusznie został przez pozwaną Skarb Państwa zakwestionowany.

Wobec istotnych rozbieżności między operatami sporządzonymi przez rzeczoznawców: A. K. (1) (który, najpierw dla potrzeb Prezydent (...) wycenił nieruchomość na 4065050,-zł, po dokonanej w postępowaniu przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w B. korekcie zaś – na 3511200,-zł) i T. J. (który nieruchomość wycenił na 3605000,-zł) z jednej i A. K. (1) (który nieruchomość wycenił na 3291750,-zł) z drugiej strony oraz wobec nie do pogodzenia sprzeczności w dokonanej przez nich ocenie co do wpływu poczynionych przez powódkę na nieruchomość nakładów na jej wartość i – tym samym – co do możliwości zaliczenia ich na poczet różnicy między opłatą nową a dotychczasową, Sąd Apelacyjny zdecydował się na uzupełnienie postępowania dowodowego przez zasięgnięcie opinii innego rzeczoznawcy, który, dysponując wcześniejszymi operatami i znając argumentację poprzedników, byłby w stanie owe rozbieżności pogodzić, a sygnalizowaną sprzeczność rozstrzygnąć.

Z zadania tego biegły T. P. wywiązał się należycie, a zajęte przezeń w opinii podstawowej (k. 506, w kopercie) stanowisko podtrzymał i należycie wyjaśnił tak w formie pisemnej (k. 539-544), jak i ustnej (k. 566, protokół w formie elektronicznej). Dotyczy to w szczególności kwestii związanych z nakładami powódki na urządzenie parkingu na użytkowanej przez nią nieruchomości i nowych na nią wjazdów, a także braku materiału pozwalającego na przyjęcie, że po odcieciu ogrzewania przy pomocy pary technologicznej to właśnie powódka (a nie sieciowa spółka (...)) zainwestowała w nową instalację grzewczą. Odnośnie do tej ostatniej kwestii stwierdzić wypadnie, że istotnie w aktach sprawy brak jest dowodu wskazującego na poniesienie przez powódkę nakładów na doprowadzenie przez nią do użytkowanej nieruchomości sieci grzewczej w miejsce uprzednio zlikwidowanej. Z tej przyczyny zbędne w świetle art.

227 k.p.c. byłoby prowadzenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłego na okoliczność wartości tych nakładów, czego domagała się na rozprawie apelacyjnej powódka, wniosek jej w tym przedmiocie nie został zatem uwzględniony, co zresztą – skoro nie zgłosiła do postanowienia w tej kwestii żadnego zastrzeżenia – zostało przez nią zaakceptowane.

Spośród wszystkich dopuszczonych i przeprowadzonych w sprawie dowodów z opinii biegłych za podstawę rozstrzygnięcia ostatecznie przyjąć należało opinię sporządzoną przez biegłego T. P., i to wcale nie dlatego, że opracowanie jej zlecił na etapie postępowania drugoinstancyjnego Sąd Apelacyjny. Przede wszystkim biegły P. przy jej wydawaniu dysponował najpełniejszym materiałem oraz znajomością już znajdujących się w aktach operatów szacunkowych, tak tych sporządzonych przed skierowaniem sprawy do postępowania sądowego przez rzeczoznawcę A. K. (1), jak i tych sporządzonych już w postępowaniu sądowym przez biegłych Z. K. i T. J.. Ponadto opinia jego jawi się jako rozsądny kompromis między dość skrajnymi opiniami poprzedników. Zwrócić należy uwagę, że i T. J., i A. K. (1) (w operacie skorygowanym) określili wartość nieruchomości na kwotę przenoszącą 3500000,-zł, i to bez uwzględnienia jakichkolwiek na tę nieruchomość nakładów, Z. K. zaś wartość tę określił na niespełna 3300000,-zł, przy uwzględnieniu zwiększenia się wskutek poczynionych przez powódkę nakładów tej wartości aż o 411148,-zł. W tym kontekście wskazana przez biegłego P. wartość nieruchomości (3394500,-zł), jako mieszcząca się między owymi skrajnościami i uwzględniająca poniesione (na obecnym etapie sprawy – już niespornie) przez powódkę nakłady zwiększające tę wartość o 138400,-zł, uznana być winna za najbardziej miarodajną.

Spośród wnioskowanych przez powódkę do zaliczenia na jej dobro nakładów na należącą do pozwanego nieruchomość do uwzględnienia i w świetle opinii biegłego P., i na gruncie art. 143 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami nadawały się te poczynione na infrastrukturę elektroenergetyczną i telekomunikacyjną, oszacowane na 138400,-zł, a więc na sumę nieco nawet wyższą niż określone to zostało w opinii biegłego K..

Pozostałe zgłoszone przez powódkę nakłady nie nadawały się w świetle art. 143 ust. 2 oraz art. 77 ust. 4 i 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami do uznania ich za możliwe do zaliczenia na poczet różnicy między nową a dotychczasową opłatą. Tak też owe nakłady w swojej opinii ocenił biegły P., a ocena jego w tym zakresie współbrzmi z tą dokonaną przez A. K. (1) i T. J.; odmienna ocena, jakiej w tym zakresie dokonał biegły K., jawi się w tej sytuacji jako odosobniona.

Jak już wcześniej zostało to zasygnalizowane, brak jest dowodu na to, że powódka po odłączeniu sieci grzewczej zasilanej parą technologiczną własnym sumptem doprowadziła do pozostającej w jej użytkowaniu wieczystym nieruchomości nową linię grzewczą, w której nośnikiem ciepła jest podgrzana woda, nie może ona zatem domagać się uwzględnienia tego nakładu jako pomniejszającego należną pozwanemu opłatę roczną.

Jeśli idzie o kanalizację deszczową i sanitarną oraz wodociągową, a także o wjazd na nieruchomość, to biegły P. ostatecznie wyjaśnił, że takie urządzenia infrastrukturalne już wcześniej istniały i że te sfinansowane przez powódkę jedynie je zastąpiły. Takie nakłady, acz niewątpliwie połączone z wydatkami, wartości samej nieruchomości nie zwiększyły, gdyż takie jej cechy jak uzbrojenie w sieć wodno-kanalizacyjną i dostęp do drogi publicznej już uprzednio przy określaniu tej wartości były uwzględniane. Co się z kolei tyczy placu manewrowego wraz z parkingiem, to nie jest to ani droga, ani żadne inne urządzenie infrastrukturalne, o jakim mowa w art. 143 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami; wydatki na ten cel nie były też z pewnością nakładem koniecznym, o jakim mowa w art. 77 ust. 6 tej ustawy.

Skoro ostatecznie wartość użytkowanej wieczyście przez powódkę nieruchomości ustalona została na 3394500,-zł, wysokość opłaty rocznej, która – stosownie do art. 72 ust. 3 pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami wynosi 3% tej wartości – ustalona winna zostać na poziomie 101835,-zł. Z uwagi jednak na treść art. 4 ustawy z dnia 28 lipca 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. nr 187, poz. 1110) do dokonanej przed nowelizacją aktualizacji opłaty rocznej zastosowanie znajdzie dodany przepis art. 77 ust. 2a, w myśl którego jeżeli zaktualizowana wysokość opłaty przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość opłaty dotychczasowej, użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokości dwukrotności opłaty dotychczasowej, nadwyżkę ponad tę dwukrotność rozkłada się na dwie równe części, które powiększają opłatę w kolejnych dwóch latach, a w trzecim

roku od aktualizacji opłata roczna odpowiadać ma kwocie z tej aktualizacji wynikającej. Niewątpliwie zaktualizowana opłata roczna wyższa jest niż dwukrotność opłaty dotychczasowej, w pierwszym od aktualizacji roku, to jest w roku 2010, powódka winna zatem uiścić jedyne jej dwukrotność, czyli 37620,-zł. Różnica między nową opłatą (101835,-zł) a dwukrotnością opłaty dotychczasowej (37620,-zł) wynosi 64215,-zł, z czego połowa to 32107,50 zł, a więc opłata w drugim (2011) roku odpowiadać winna sumie tej połowy (32107,50 zł) i opłaty z roku pierwszego (37620,-zł), czyli 69727,50 zł. W trzecim od aktualizacji (2012) roku i w latach następnych powódka winna uiszczać już opłatę odpowiadającą pełnej aktualizacji, czyli wyliczone uprzednio 101835,-zł.

Stosownie do art. 77 ust. 4 i ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami powódka na poczet różnicy między opłatą nową a opłatą dotychczasową ma prawo zaliczyć te przez nią poniesione, a nie uwzględnione przy poprzedniej aktualizacji, zwiększające wartość użytkowanej w całości nieruchomości nakłady na budowę urządzeń infrastruktury technicznej, które wyżej uznane zostały za zaliczalne, to jest 138400,-zł.

Dalej idące żądania powódki, tak w zakresie ustalenia zaktualizowanej opłaty rocznej na znacznie niższym poziomie, jak i w zakresie zaliczenia nakładów w kwocie przenoszącej uznane za zaliczalne 138400,-zł, podlec musiały w tej sytuacji oddaleniu.

Wobec zaistnienia warunków do zmiany zaskarżonego wyroku we wskazanym wyżej kierunku, stosownej zmianie ulec musiały też rozstrzygnięcia o kosztach, choć nadal podstawę ich stanowić będą normy zdania pierwszego in fine art. 100 k.p.c. oraz art. 130<sup>3</sup>§2 k.p.c.

W postępowaniu sądowym ostatecznie powódka zakwestionowała ustaloną na 105336,-zł opłatę roczną i domagała się, by określić ją w pierwszym roku na 18810,-zł, w roku drugim i następnych zaś – na 37620,-zł, a nadto by zaliczyć na poczet różnicy między opłatą nową a dotychczasową 411148,-zł. Finansowy wymiar jej żądań sięgał w 565390,-zł, i to ta kwota zatem, nie zaś podane pierwotnie w jej piśmie z dnia 10 grudnia 2010 r. 84331,-zł, stanowić winna podstawę do ustalania kosztów postępowania, tak sądowych, jak i pozasądowych. W świetle zmienionego w instancji odwoławczej wyroku powódka ze swym stanowiskiem procesowym utrzymała się w około 30%, winna zatem ponieść 70% całości kosztów, w tym kosztów należnych Skarbowi Państwa. Należna od wartych 565390,-zł żądań powódki opłata sądowa odpowiada 5% tej kwoty i wynosi 28270,-zł, z czego 70% to 19789,-zł; ponieważ powódka uiściła już wynoszącą 4217,-zł opłatę, obowiązana jest zapłacić na rzecz Skarbu Państwa dalsze 15572,-zł. Z kolei suma poniesionych przez strony wydatków na obsługę prawną i na koszty opinii biegłych wyniosła 22146,-zł, z czego pozwany Skarb Państwa obciążać winno jedynie 30%, czyli 6654,-zł. Skoro poniesione przez pozwanego wydatki sięgnęły 9212,-zł, powódka winna zwrócić Prokuratorii Generalnej Skarbu Państwa wynoszącą 3558,-zł różnicę.

Z powyższych względów na podstawie art. 386§1 k.p.c. i art. 385 k.p.c. Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.

Rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego podstawę swą znajdują w normach zdania pierwszego in fine art. 100 k.p.c. oraz art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych. W postępowaniu tym pozwany utrzymał się ze swym stanowiskiem procesowym w około 65%, w takim stosunku zatem koszty winny obciążyć powódkę. Przy wynoszącej 21028,-zł nie uiszczonej opłacie od apelacji powódka winna zatem na rzecz Skarbu Państwa uiścić 13670,-zł, a nadto winna zwrócić Prokuratorii Generalnej Skarbu Państwa 3000,-zł.

SSO Aneta Pieczyrak-Pisulińska SSA Piotr Wójtowicz SSA Lucyna Świdarska-Pilis