

Sygn. akt I ACa 193/15

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 czerwca 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Krzysztof Depczyński

Sędziowie: SSA Bożena Wiklak

SSA Joanna Walentkiewicz – Witkowska (spr.)

Protokolant: sekr. sąd. Lidia Milczarek

po rozpoznaniu w dniu 2 czerwca 2016 r. w Łodzi na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S.

przeciwko Skarbowi Państwa - Staroście (...)

o ustalenie opłaty z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Piotrkowie Trybunalskim

z dnia 13 listopada 2014 roku sygn. akt I C 1243/11

I. zmienia zaskarżony wyrok na następujący:

1. „ 1. ustala, że opłata roczna za użytkowanie wieczyste nieruchomości, stanowiącej własność Skarbu Państwa położonej w S., gmina T., oznaczonej w ewidencji gruntów numerami działek: 148/7 i 148/4, o łącznej powierzchni 0,1100 ha, dla której w Sądzie Rejonowym w Tomaszowie Mazowieckim prowadzona jest księga wieczysta nr (...) wynosi: od dnia 1 stycznia 2011 r. - 62,04 (sześćdziesiąt dwa i 04/100) zł, od dnia 1 stycznia 2012 r. - 89,35 (osiemdziesiąt dziewięć i 35/100) zł, a od dnia 1 stycznia 2013 r. - 116,67 (sto szesnaście i 67/100) zł;

2. ustala, że opłata roczna za użytkowanie wieczyste nieruchomości, stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w S., gmina T., oznaczonej w ewidencji gruntów numerami działek: (...), (...), (...), (...), (...) i (...), o łącznej powierzchni 1,9600 ha, dla której w Sądzie Rejonowym w Tomaszowie Mazowieckim prowadzona jest księga wieczysta nr (...) wynosi: od dnia 1 stycznia 2011 r. - (...),52 (jeden tysiąc dwadzieścia osiem i 52/100) zł, od dnia 1 stycznia 2012 r. - 4.363,53 ( cztery tysiące trzysta sześćdziesiąt trzy i 53/100 zł, a od dnia 1 stycznia 2013 r. - 7.698,54 (siedem tysięcy sześćset dziewięćdziesiąt osiem i 54/100) zł;

3. ustala, że opłata roczna za użytkowanie wieczyste nieruchomości, stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w S., gmina T., oznaczonej w ewidencji gruntów numerami działek: (...) i (...), o łącznej powierzchni 0,2900 ha, dla której w Sądzie Rejonowym w Tomaszowie prowadzona jest księga wieczysta nr (...) wynosi: od dnia 1 stycznia 2011 r. - 83,78 (osiemdziesiąt trzy i 78/100) zł, od dnia 1 stycznia 2012 r. 499, 51 (czteryście dziewięćdziesiąt dziewięć i 51/100) zł, a od dnia 1 stycznia 2013 r. 915,24 (dziewięćset piętnaście i 24/100) zł;

4. ustala, że opłata roczna za użytkowanie wieczyste nieruchomości, stanowiącej własność Skarbu Państwa położonej w S., gmina T., oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki (...), o powierzchni 5,08 ha, dla której w Sądzie

Rejonowym w Tomaszowie Mazowieckim prowadzona jest księga wieczysta nr (...) wynosi: od dnia 1 stycznia 2011 r. - (...),56 (jeden tysiąc czterysta trzydzieści dwa i 56/100) zł, od dnia 1 stycznia 2012 r. -2.651,76 (dwa tysiące sześćset pięćdziesiąt jeden i 76/100) zł, a od dnia 1 stycznia 2013 r. – 3.870,96 (trzy tysiące osiemset siedemdziesiąt i 96/100) zł;

5. ustala, że opłata roczna za użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa położonej w S., gmina T., oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki (...), o powierzchni 0,6400 ha, dla której w Sądzie Rejonowym w Tomaszowie Mazowieckim prowadzona jest księga wieczysta nr (...) wynosi: od dnia 1 stycznia 2011 r. - 360,96 (trzysta sześćdziesiąt i 96/100) zł, od dnia 1 stycznia 2012 r. -597,10 (pięćset dziewięćdziesiąt siedem i 10/100) zł, a od dnia 1 stycznia 2013 r. - 833,25 (osiemset trzydzieści trzy i 25/100) zł;

6. ustala, że opłata roczna za użytkowanie wieczyste nieruchomości, stanowiącej własność Skarbu Państwa położonej w S., gmina T., oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki (...), o powierzchni 0,1300 ha, dla której w Sądzie Rejonowym w Tomaszowie Mazowieckim prowadzona jest księga wieczysta nr (...) wynosi: od dnia 1 stycznia 2011 r. - 36,66 (trzydzieści sześć i 66/100) zł, od dnia 1 stycznia 2012 r. -81,51 (osiemdziesiąt jeden i 51/100) zł, a od dnia 1 stycznia 2013 r. – 126,36 (sto dwadzieścia sześć i 36/100) zł;

7. ustala, że opłata roczna za użytkowanie wieczyste nieruchomości, stanowiącej własność Skarbu Państwa położonej w S., gmina T., oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki (...), o powierzchni 0,3600 ha, dla której w Sądzie Rejonowym w Tomaszowie Mazowieckim prowadzona jest księga wieczysta nr (...) wynosi: od dnia 1 stycznia 2011 r. - 203,04 (dwieście trzy i 04/100) zł, od dnia 1 stycznia 2012 r. -276,48 (dwieście siedemdziesiąt sześć i 48/100) zł, a od dnia 1 stycznia 2013 r. – 349,92 (trzysta czterdzieści dziewięć i 92/100) zł;

8. ustala, że opłata roczna za użytkowanie wieczyste części nieruchomości, stanowiącej własność Skarbu Państwa położonej w S., gmina T., oznaczonej w ewidencji gruntów numerami działek: (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), o łącznej powierzchni 48,4166 ha, objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzoną w Sądzie Rejonowym w Tomaszowie Mazowieckim wynosi: od dnia 1 stycznia 2011 r. – 20.022,38 (dwadzieścia tysięcy dwadzieścia dwa i 38/100) zł, od dnia 1 stycznia 2012 r. – 53.589,56 (pięćdziesiąt trzy tysiące pięćset osiemdziesiąt dziewięć i 56/100) zł, a od dnia 1 stycznia 2013 r. – 87.156, 75 (osiemdziesiąt siedem tysięcy sto pięćdziesiąt sześć i 75/100) zł;

9. ustala, że opłata roczna za użytkowanie wieczyste części nieruchomości, stanowiącej własność Skarbu Państwa położonej w S., gmina T., oznaczonej w ewidencji gruntów numerami działek: (...), (...), (...) i (...), o łącznej powierzchni 0,4309 ha, objętej księgą wieczystą nr (...), prowadzoną w Sądzie Rejonowym w Tomaszowie Mazowieckim wynosi: od dnia 1 stycznia 2011 r. - 243,00 (dwieście czterdzieści trzy i 00/100) zł, od dnia 1 stycznia 2012 r. - (...),37 (jeden tysiąc sześćset jedenaście i 37/100) zł, a od dnia 1 stycznia 2013 r. - (...),75 (dwa tysiące dziewięćset siedemdziesiąt dziewięć i 75/100) zł;

10. oddala powództwo w pozostałej części;

11. zasądza od Skarbu Państwa - Starosty (...) na rzecz (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. kwotę 2.815 (dwa tysiące osiemset piętnaście) zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

12. nakazuje pobrać od (...) sp. z o.o. w S. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Piotrkowie Trybunalskim kwotę 711,94 (siedemset jedenaście i 94/100) zł tytułem zwrotu wydatków od oddalonej części powództwa;

13. nakazuje pobrać od Skarbu Państwa- Starosty (...) na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Piotrkowie Trybunalskim kwotę 870,14 (osiemset siedemdziesiąt i 14/100) zł tytułem zwrotu wydatków od uwzględnionej części powództwa.”

I. oddala apelację w pozostałej części;

II. znosi wzajemnie między stronami koszty zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym ;

III. zasądza od (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. na rzecz Skarbu Państwa - Starosty (...) kwotę 3.592,44 ( trzy tysiące pięćset czterdzieści dwa i 44/100) zł tytułem zwrotu kosztów sądowych;

IV. nakazuje pobrać od (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Piotrkowie Trybunalskim kwotę 4.586,48 (cztery tysiące pięćset osiemdziesiąt sześć i 48/100) zł. tytułem nieuwiszczonej opłaty sądowej od uwzględnionej części apelacji.

Sygn. akt I ACa 193/15

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 13 listopada 2014 roku Sąd Okręgowy w Piotrkowie Trybunalskim w sprawie oznaczonej sygnaturą I C 1243/11 z powództwa (...) Sp. z o.o. w S. przeciwko Skarbowi Państwa reprezentowanemu przez Starostę (...) o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

1. ustalił, że opłata roczna za użytkowanie wieczyste nieruchomości, stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w S. gmina T., oznaczonej w ewidencji gruntów numerami działek: 148/7 i 148/4 o łącznej powierzchni 0,1100 ha, dla której w Sądzie Rejonowym w Tomaszowie Mazowieckim założono księgę wieczystą nr (...) wynosi: od dnia 1 stycznia 2011 r. - 62,04 zł, od dnia 1 stycznia 2012 r. - 89,35 zł, a od dnia 1 stycznia 2013 r. - 116,67 zł;

2. ustalił, że opłata roczna za użytkowanie wieczyste nieruchomości, stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w S., gmina T., oznaczonej w ewidencji gruntów numerami działek: (...), (...), (...), (...), (...) i (...), o łącznej powierzchni 1,9600 ha, dla której w Sądzie Rejonowym w Tomaszowie Mazowieckim założono księgę wieczystą nr (...) wynosi: od dnia 1 stycznia 2011 r. - 1028,52 zł, od dnia 1 stycznia 2012 r. - 1174,71 zł, a od dnia 1 stycznia 2013 r. - 1320,90 zł;

3. ustalił, że opłata roczna za użytkowanie wieczyste nieruchomości, stanowiącej własność Skarbu Państwa położonej w S., gmina T., oznaczonej w ewidencji gruntów numerami działek: (...) i (...), o łącznej powierzchni 0,2900 ha, dla której w Sądzie Rejonowym w Tomaszowie Mazowieckim założono księgę wieczystą nr (...) wynosi: od dnia 1 stycznia 2011 r. - zł, od dnia 1 stycznia 2012 r.- 158,98 zł, a od dnia 1 stycznia 2013 r. -218,19 zł;

4. ustalił, że opłata roczna za użytkowanie wieczyste nieruchomości, stanowiącej własność Skarbu Państwa położonej w S., gmina T., oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki (...), o powierzchni 5,08 ha, dla której w Sądzie Rejonowym w Tomaszowie Mazowieckim założono księgę wieczystą nr (...) wynosi: od dnia 1 stycznia 2011 r. - 1432,56 zł, od dnia 1 stycznia 2012 r. -2278,47 zł, a od dnia 1 stycznia 2013 r.- 3124,38 zł;

5. ustalił, że opłata roczna za użytkowanie wieczyste nieruchomości, stanowiącej własność Skarbu Państwa położonej w S., gmina T., oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki (...), o powierzchni 0,6400 ha, dla której w Sądzie Rejonowym w Tomaszowie Mazowieckim założono księgę wieczystą nr (...) wynosi: od dnia 1 stycznia 2011 r. - 360,96 zł, od dnia 1 stycznia 2012 r. -597,10 zł, a od dnia 1 stycznia 2013 r. - 833,25 zł;

6. ustalił, że opłata roczna za użytkowanie wieczyste nieruchomości, stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w S., gmina T., oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki (...), o powierzchni 0,1300 ha, dla której w Sądzie Rejonowym w Tomaszowie Mazowieckim założono księgę wieczystą nr (...) wynosi: od dnia 1 stycznia 2011 r. - 36,66 zł, od dnia 1 stycznia 2012 r. -58,30 zł, a od dnia 1 stycznia 2013 r. - 79,95 zł;

7. ustalił, że opłata roczna za użytkowanie wieczyste nieruchomości, stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w S., gmina T., oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki (...), o powierzchni 0,3600 ha, dla której w Sądzie Rejonowym w Tomaszowie Mazowieckim założono księgę wieczystą nr (...) wynosi: od dnia 1 stycznia 2011 r. - 203,04 zł, od dnia 1 stycznia 2012 r. -212,22 zł, a od dnia 1 stycznia 2013 r. - 221,40 zł;



Pismem nr (...). (...) -IX-2/225/94/10, doręczonym w dniu 15 grudnia 2010 r. Starosta (...) wypowiedział powódce dotychczasową wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości, oznaczonej numerami działek: (...) o pow. 12,3925 ha, (...) o pow. 14,2800 ha, (...) o pow. 2,9300 ha, (...) o pow. 4,4600 ha, (...) o pow. 0,0100 ha, (...) o pow. 0,0500 ha, (...) o pow. 0,0941 ha, (...) o pow. 0,2259 ha, (...) o pow. 0,0781 ha, (...) o pow. 0,0299 ha, (...) o pow. 0,0970 ha, (...) o pow. 4,5800 ha, (...) o pow. 0,0500 ha, (...) o pow. 0,2700 ha, (...) o pow. 0,1200 ha, (...) o pow. 0,7900 ha, (...) o pow. 0,1500 ha, (...) o pow. 0,1200 ha, (...) o pow. 2,2300 ha, (...) o pow. 1,3400 ha, (...) o pow. 0,5600 ha, (...) o pow. 0,7600 ha, (...) o pow. 0,1800 ha, (...) o pow. 0,2500 ha, (...) o pow. 0,0200 ha, (...) o pow. 0,1300 ha, (...) o pow. 0,0500 ha, 1570//2 o pow. 0,2100 ha, (...) o pow. 1,9500 ha, (...) o pow. 0,6400 ha, (...) o pow. 0,0400 ha, (...) o pow. 5,0800 ha, (...) o pow. 1,2500 ha, (...) o pow. 0,3600 ha, (...) o pow. 3,2300 ha, 148/7 o pow. 0,0100 ha, 148/4 o pow. 0,100 ha, ustaloną na podstawie wypowiedzeń: z dnia 19.11.1998 r., znak: G.III. (...) -IX-2/225/94, G.III. (...) -IX-2/16/97, G.III. (...) -IX-2/35/97, G.III. (...) -IX-2/83/91/92, G.III. (...) -IX-2/17/95, G.III. (...) -IX-2/170/95 i zaproponował przyjęcie nowej opłaty od dnia 1 stycznia 2011 r. w wysokości 215 580,00 zł, stanowiącej 3 % wartości nieruchomości gruntowej, wynoszącej 7 186 000,00 zł. Przyczyną aktualizacji opłaty rocznej był wzrost wartości nieruchomości.

Pismem nr (...). (...) -IX-2/225/94/10, doręczonym w dniu 15 grudnia 2010 r. Starosta (...) wypowiedział powódce dotychczasową wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości oznaczonej numerami działek: (...) o pow. 0,5158 ha, (...) o pow. 0,0211 ha, (...) o pow. 0,2219 ha, (...) o pow. 0,0406 ha, (...) o pow. 0,0344 ha, (...) o pow. 0,1589 ha, (...) o pow. 0,1820 ha, (...) o pow. 0,2193 ha, (...) o pow. 0,0193 ha, (...) o pow. 0,1500 ha, ustaloną na podstawie wypowiedzenia z dnia 24.11.1998 r., znak: G.III. (...) -IX-2/225/94 i zaproponował przyjęcie nowej opłaty od dnia 1 stycznia 2011 r. w wysokości 3 750,00 zł, stanowiącej 1 % wartości nieruchomości gruntowej wynoszącej 375 000,00 zł. Przyczyną aktualizacji opłaty rocznej był wzrost wartości nieruchomości.

W Sądzie Rejonowym w Tomaszowie Mazowieckim założono następujące księgi wieczyste: księgę wieczystą nr (...) dla nieruchomości oznaczonej numerami działek: 148/4 i 148/7, o łącznej powierzchni 0,1100 ha, księgę wieczystą nr (...) dla nieruchomości oznaczonej numerami działek: (...), (...), (...), (...), (...) i (...), o łącznej powierzchni 1,9600 ha, księgę wieczystą nr (...) dla nieruchomości oznaczonej numerami działek: (...) i (...), o łącznej powierzchni 0,2900 ha, księgę wieczystą nr (...) dla nieruchomości oznaczonej numerem działki (...), o powierzchni 5,08 ha, księgę wieczystą nr (...) dla nieruchomości oznaczonej numerem działki (...), o powierzchni 0,6400 ha, księgę wieczystą nr (...) dla nieruchomości oznaczonej numerem działki (...), o powierzchni 0,1300 ha, księgę wieczystą nr (...) dla nieruchomości oznaczonej numerem działki (...), o powierzchni 0,3600 ha, księgę wieczystą nr (...) dla nieruchomości oznaczonej numerami działek (...), o łącznej powierzchni 0,4309 ha, a ponadto oznaczonej numerami działek: (...) o pow. 0,5158 ha, (...) o pow. 0,0211 ha, (...) o pow. 0,2219 ha, (...) o pow. 0,0406 ha, (...) o pow. 0,0344 ha, (...) o pow. 0,1589 ha, (...) o pow. 0,1820 ha, (...) o pow. 0,2193 ha, (...) o pow. 0,0193 ha oraz księgą wieczystą nr (...) dla nieruchomości oznaczonej numerami działek: (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...) o łącznej powierzchni 48,4166 ha, a ponadto oznaczonej numerem działki (...) o pow. 0,1500 ha.

Powyższe nieruchomości są położone na obrzeżach wsi S. w sąsiedztwie terenów rolnych (od południa), terenów leśnych (od północy i wschodu), rzeki P. (od zachodu) w odległości około 2 km od terenów zabudowanych wsi S.. Działki tworzą kompleks o powierzchni 56,6275 ha, o zróżnicowanym poziomie gruntu z licznymi skarpami i nieregularnym kształcie. Część działek jest zabudowana budynkami: administracyjnym, produkcyjnymi, mieszkaniowymi dla pracowników kopalni. Na części działek znajduje się las mieszany. Lasy nie są pielęgnowane. Teren nieruchomości jest nieuzbrojony w komunalną infrastrukturę techniczną. Wszystkie sieci, budowle i nanieśienia stanowią własność użytkownika wieczystego. Działka nr (...) stanowi teren zrekultywowany po byłym wyrobisku. Użytkowanie i przeznaczenie poszczególnych działek jest następujące:

nr ewid. działki	stan w terenie - sposób korzystania	opis ewid.	przeznaczenie działki w studium
------------------	-------------------------------------	------------	---------------------------------

148/4	oczyszczalnia ścieków	tereny różne	rolnicza przestrzeń produkcyjna
148/7	oczyszczalnia ścieków	tereny różne	rolnicza przestrzeń produkcyjna
(...)	skarpa nad P.	gr. zadrzewione i zakrzewione	tereny lasów
(...)	skarpa nad P.	gr. zadrzewione i zakrzewione	tereny lasów
(...)	teren zakładu	tereny różne	teren zakł. prod, i składów
(...)	teren zakładu	tereny różne	teren zakł. prod, i składów
(...)	teren zakładu	tereny różne	teren zakł. prod, i składów
(...)	teren zwałowiska bez dostępu do drogi publicznej	Lasy	tereny lasów
(...)	teren zakładu - osadnik wód	tereny różne	teren zakł. prod, i składów

	popłuczkowych		
(...)	teren zakładu - osadnik wód popłuczkowych	tereny różne	teren zakł. prod, i składów
(...)	Teren poeksploatacyjny, duża trójkątna skarpa zalesiona, zrekułt.	użytki kopalniane	rolnicza przestrzeń produkcyjna
(...)	boisko sportowe	tereny różne	tereny lasów

(...)	Skarpa teren zadrzewiony	tereny różne	rolnicza przestrzeń produkcyjna
(...)	Teren pod rurociągiem	tereny różne	rolnicza przestrzeń produkcyjna
(...)	Teren pod rurociągiem	tereny różne	rolnicza przestrzeń produkcyjna
(...)	skarpy, zbiornik wodny	łasy, grunty pod wodami powierzchniowymi	tereny lasów
(...)	Droga	drogi	tereny lasów
(...)	pas ziemi pod linią energetyczną o szerokości 10 m.	tereny różne	tereny lasów
(...)	Skład mater. niebezpiecznych, w środku działki usypane skarpy o wysokości 4m	tereny różne	teren zakł. prod, i składów
(...)	przepompownia	tereny mieszkaniowe	teren zakł. prod, i składów
(...)	linia kolejowa	tereny kolejowe	teren zakł. prod, i składów
(...)	Droga	drogi	teren zakł. prod, i składów
(...)	działka po rozbiórce budynków	inne tereny zabudowane	teren zakł. prod, i składów
(...)	linia kolejowa	tereny kolejowe	teren zakł. prod, i składów
(...)	pas ziemi pod linią energetyczną o szerokości 10 m.	tereny różne	teren złóż udokumentowanych
(...)	zakład przeróbczy	łasy, tereny różne	teren zakł. prod, i składów

(...)	teren zakładu	tereny różne	rolnicza przestrzeń produkcyjna
(...)	wyrobisko	lasy	teren złóż udokumentowanych
(...)	linia kolejowa	tereny kolejowe	teren złóż udokumentowanych
(...)	linia kolejowa	tereny kolejowe	teren złóż udokumentowanych

(...)	teren zakładu	tereny różne	teren zakł. prod, i składów
(...)	Droga	tereny różne	teren zakł. prod, i składów
(...)	Teren pod rurociągiem	tereny różne	teren zakł. prod, i składów
(...)	teren zakładu	tereny różne	teren zakł. prod, i składów
(...)	teren zakładu	tereny różne	teren zakł. prod, i składów
(...)	teren zakładu	Inne tereny zabudowane	teren zakł. prod, i składów
(...)	teren zakładu	Inne tereny zabudowane	teren zakł. prod, i składów
(...)	teren zakładu	Inne tereny zabudowane	teren zakł. prod, i składów
(...)	droga	drogi	teren zakł. prod, i składów
(...)	teren zakładu	lasy	teren zakł. prod, i składów
(...)	teren zakładu	lasy	teren zakł. prod, i składów
(...)	teren zakładu	lasy	teren zakł. prod, i składów
(...)	teren zakładu	inne tereny zabudowane	teren zakł. prod, i składów



(...)	teren zadrzewiony, bufor między zakładem, a blokiem mieszkalnym	lasy Ls -o, (...) inne tereny zabudowane Bi o, (...) zurb. ter. niezab. Bp -o, (...)	teren zakł. prod, i składów
(...)	teren zadrzewiony, bufor między zakładem, a blokiem mieszkalnym	lasy Ls -o, (...) inne tereny zabudowane Bi o, (...)	teren zakł. prod, i składów
(...)	teren zadrzewiony, bufor między zakładem, a blokiem mieszkalnym	lasy	teren zakł. prod, i składów
(...)	teren zadrzewiony, bufor między zakładem, a blokiem mieszkalnym	lasy	teren zakł. prod, i składów

W decyzjach stwierdzających nabycie przez powódkę prawa użytkowania wieczystego nieruchomości nie określono celu, na jaki nieruchomości zostały oddane w użytkowanie wieczyste. Zgodnie z planem przestrzennego zagospodarowania gminy T., zatwierdzonym uchwałą Gminnej Rady Narodowej w T. Nr XXXII/108/84 z dnia 23.03.1984 r. (Dz.Urz. Wojewódzkiej Rady Narodowej w P. nr 3 z 31.03.1984 r., poz.6), obowiązującym w dacie nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości były położone na terenach eksploatacji złóż kopalni, obszaru i terenu górniczego. Gmina T. nie posiada aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego. W Studium (...) zatwierdzonym uchwałą Nr 111/27/02 Rady Gminy T. z dnia 20.12.2002 r. powyższe nieruchomości są położone w granicach terenu i obszaru górniczego, pełniące funkcję istniejącej, planowanej lub zakończonej powierzchni eksploatacji surowców mineralnych. W granicach terenu i obszaru górniczego obowiązuje zakaz wprowadzania nowej zabudowy, nie związanej z działalnością zakładu górniczego.

Minister Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa w dniu 25.04.1997 r. wydał koncesję nr 8/97 na wydobywanie przez powódkę piasków szklarskich i formierskich ze złóż (...), (...), (...), położonych na terenie Gminy T. M., złoża (...) położonego na terenie Gminy T. M. i Gminy S. oraz złoża (...) położonego na terenie Gminy S.. Dla w/w złóż wyznaczył obszar górniczy (...) o powierzchni 15 009 319 m . Granice terenu górniczego (...) pokrywają się z granicami obszaru górniczego (...). Decyzją Naczelnika Gminy B. z 22.10.1975 r. znak (...) ustalono dla obszaru górniczego (...) generalnie leśny kierunek rekultywacji terenów objętych działalnością powódki. Decyzją Starosty (...) z dnia 20.10.2009 r. znak RO. (...) -2/7/07-09 uznano za zakończoną rekultywację działki nr (...).

Wartość rynkowa prawa własności gruntów poszczególnych nieruchomości jest następująca:

- 3 889 zł prawo własności gruntu działek nr (...), objętych księgą wieczystą nr (...), - 44 030 zł prawo własności gruntu nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) (30 324 zł prawo własności gruntu działek nr (...) i 13 688 zł prawo własności gruntu działek nr (...)), 7 273 zł prawo własności gruntu działek nr (...) objętych księgą wieczystą nr PT 1T/ (...), 104 146 zł prawo własności gruntu działki nr (...) objętej księgą wieczystą nr (...), 27 775 zł prawo własności gruntu działki nr (...) objętej księgą wieczystą nr (...), 2 665 zł prawo własności gruntu działki nr (...) objętej księgą wieczystą nr (...), 7 380 zł prawo własności gruntu działki nr (...) objętej księgą wieczystą nr (...), 1 777 337 zł prawo własności gruntu nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) (228 zł prawo własności gruntu działki nr (...), 1 311 zł prawo własności gruntu działki nr (...)), 6 642 zł prawo własności gruntu działki nr (...), 2 738 zł prawo własności gruntu

działki nr (...), 31 572 zł prawo własności gruntu działki nr (...), 5 995 zł prawo własności gruntu działki nr (...), 54 861 zł prawo własności gruntu działki nr (...), 41 491 zł prawo własności gruntu działki nr (...), 4 796 zł prawo własności gruntu działki nr (...), 18 697 zł prawo własności gruntu działki nr (...), 12 776 zł prawo własności gruntu działki nr (...), 53 553 zł prawo własności gruntu działki nr (...), 183 038 zł prawo własności gruntu działki nr (...), 84 709 zł prawo własności gruntu działki nr (...), 72 082 zł prawo własności gruntu działki nr (...), 109 722 zł prawo własności gruntu działki nr (...), 495 261 zł prawo własności gruntu działki nr (...), 26 029 zł prawo własności gruntu działki nr (...), 1 141 zł prawo własności gruntu działki nr (...), 570 695 zł prawo własności gruntu działki nr (...), 426 685 zł prawo własności gruntu nieruchomości objętej księga wieczystą nr (...) (118 895 zł prawo własności gruntu działki nr (...), 4 864 zł prawo własności gruntu działki nr (...), 51 149 zł prawo własności gruntu działki nr (...), 9 359 zł prawo własności gruntu działki nr (...), 9 515 zł prawo własności gruntu działki nr (...), 36 627 zł prawo własności gruntu działki nr (...), 41 952 zł prawo własności gruntu działki nr (...), 50 550 zł prawo gruntu działki nr (...), 4 449 zł prawo własności gruntu nr (...), 52 071 zł prawo własności gruntu działki nr (...), 12 776 zł prawo własności gruntu działki nr (...), 18 003 zł prawo własności gruntu działki nr (...), 6 892 zł prawo własności gruntu działki nr (...), 22 359 zł prawo własności gruntu działki nr (...)).

Powyższy stan faktyczny Sąd I instancji ustalił na podstawie powołanych dowodów zaferowanych przez strony procesu. Wartość rynkową prawa własności poszczególnych nieruchomości gruntowych ustalił na podstawie dowodu z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości B. O.. Zdaniem Sądu I instancji strona pozwana nie zdołała skutecznie podważyć spójności logicznej i merytorycznej wniosków opinii, jej fachowości i rzetelności.

Sąd podkreślił skomplikowany (nietypowy) przedmiot wyceny, którym jest kilka nieruchomości tworzących teren o dużej powierzchni (ponad 50 ha), bardzo nieregularnym kształcie i różnym sposobie zagospodarowania. Obszar górniczy charakteryzuje się znaczącymi ograniczeniami możliwości zagospodarowania nieruchomości. Biegła B. O. uwzględniła informacje zawarte w księgach wieczystych, urządzonych dla poszczególnych nieruchomości, w ewidencji gruntów i budynków oraz w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego właściwej gminy. W celu określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowych niezabudowanych przyjęła do porównania jedenaście transakcji sprzedaży prawa własności gruntów niezabudowanych z obszaru i terenu górniczego położonych w sąsiednich gminach S. i M., nabytych przez Kopalnię (...) oraz dokonała korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi trzy cechy - lokalizację (w rozumieniu dostępu do dróg i ich jakości), dostępność do infrastruktury (uzbrojenia technicznego), ukształtowanie terenu. Pomięła współczynnik powierzchni, jako pozbawiony znaczenia rynkowego w obrocie nieruchomościami na obszarze i terenie górniczym. Skorygowaną cenę średnią odniosła do poszczególnych nieruchomości bądź części nieruchomości o jednolitym sposobie korzystania poddając odpowiednim modyfikacjom wagę współczynników korygujących, adekwatnie do cech tych nieruchomości (części nieruchomości o jednolitym sposobie korzystania). Biegła zastosowała skorygowaną cenę średnią prawa własności nieruchomości niezabudowanych także dla potrzeb ustalenia wartości gruntu (działek) zabudowanych budynkami i obiektami związanymi z działalnością produkcyjną powódki. Bez względu na rodzaj zabudowy na danej działce, jest ona płozona na obszarze górniczym, co ma podstawowe znaczenie dla celu wyceny ograniczonej do prawa własności gruntu.

Zdaniem Sądu Okręgowego wartość rynkowa ustalona w ekspertyzie sporządzonej na zlecenie Starosty T. na potrzeby aktualizacji opłaty rocznej w łącznej kwocie 7 561 000 zł była odosobniona i nie korelowała z opiniami biegłych sądowych. Rzeczoznawca przyjął za podstawę wyceny transakcje gruntami pod zabudowę mieszkaniową i przemysłową bądź gruntami rolnymi. Skorygowaną cenę średnią nieruchomości przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe ustalił w oparciu o zbiór jedynie pięciu transakcji nieruchomościami będącymi typowymi działkami budowlanymi, przeznaczonymi pod budownictwo jednorodzinne, które nie są położone na obszarze i terenie górniczym. Wartość prawa własności części nieruchomości pod zakrzywieniami i zadrzewieniami i innymi terenami kopalni oszacował, jako tereny rolne sprzedawane na terenie powiatu, nie przedstawiając transakcji i cech nieruchomości podobnych. Wartość prawa własności części nieruchomości gruntowej stanowiącej tereny po byłych wyrobiskach, osadnikach, pod wodami, ustalił jako 50 % terenów rolnych sprzedawanych na terenie powiatu. Natomiast wartość prawa własności części nieruchomości zabudowanej obiektami przemysłowymi w kwocie 5 850

000 zł ustalił na podstawie zbioru czterech transakcji nieruchomościami uzbrojonymi położonymi przy drogach utwardzonych, przeznaczonymi pod hutę szkła. Przy czym wycena gruntu zabudowanego obiektami przemysłowymi miała decydujący wpływ na ustaloną wartość nieruchomości.

To oznacza, że rzeczoznawca dokonujący wyceny wartości gruntów poszczególnych nieruchomości w postępowaniu aktualizacyjnym abstrahował od podstawowej ich cechy, polegającej na położeniu w granicach obszaru i terenu górniczego. Analiza rynku dokonana z pominięciem tak istotnego czynnika powodowała, że nieruchomości objęte transakcjami przyjętymi do porównania nie były nieruchomościami podobnymi, a tym samym wycena nie była miarodajna.

Konsekwencją uznania opinii biegłej B. O. za odpowiadającą wymogom fachowości, rzetelności i logicznego rozumowania było oddalenie wniosku strony pozwanej o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego sądowego (trzeciego w postępowaniu sądowym) z zakresu szacowania nieruchomości.

W tych okolicznościach Sąd Okręgowy, odwołując się do treści art. 77 ust.1, 77 ust. 2a , 3 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity z dnia 2 kwietnia 2014 r. Dz.U. z 2014 r. poz. 518 ze zm.) po nowelizacji, która weszła w życie z dniem 9 października 2011r, a także do art. 4 ustawy nowelizacyjnej przyjął, że oceny prawnej roszczenia należy dokonać z uwzględnieniem znowelizowanej regulacji prawnej. Ostatnia aktualizacja opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości objętych postępowaniem miała miejsce w 1998 r., a więc 12 lat temu. Właściciel nieruchomości udowodnił, że po dacie ostatniej aktualizacji (1.01.1999 r.) nastąpiła zmiana wartości nieruchomości, albowiem według stanu i cen na dzień 9 grudnia 2010 r. wartość całych nieruchomości gruntowych, dla których prowadzone są odrębne księgi wieczyste wynosi 2.401.213 zł, natomiast wartość całych bądź części nieruchomości gruntowych, objętych niniejszym procesem wynosi 2 032 329 zł.

W konsekwencji zaistniały podstawy do aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości.

Działki gruntu znajdujące się w użytkowaniu wieczystym w powódki stanowią dziewięć odrębnych nieruchomości w ujęciu wieczystoksięgowym. Aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego dotyczy wszystkich nieruchomości. Ze względu na zróżnicowaną stawkę opłaty rocznej za użytkowanie poszczególnych części nieruchomości objętych księgami wieczystymi nr (...), Starosta (...) złożył powódce dwa oświadczenia o wypowiedzeniu dotychczasowej opłaty za użytkowanie wieczyste każdej z tych nieruchomości gruntowych, niemniej jednak była to czynność wywołująca jednolite skutki prawne w stosunku do całej nieruchomości, objętej odrębną księgą wieczystą. Zgodnie ze stanowiskiem judykatury sąd powinien w orzeczeniu kształtującym obowiązek użytkownika wieczystego z tytułu opłaty rocznej określić wysokość jego świadczeń w poszczególnych okresach z uwzględnieniem regulacji zawartej w art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami (por. uchwałę SN z dnia 23 czerwca 2005 r., III CZP 37/05, OSNC 2006, nr 5, poz. 82, wyroki SN z dnia 18 września 2003 r., I CK 66/02, OSNC 2004, nr 11, poz. 177 i z dnia 21 lutego 2013 r., IV CSK 430/12, oraz postanowienia z dnia 30 marca 2011 r., III CZP 3/11, OSNC 2011, nr 12, poz. 138 i z dnia 27 czerwca 2013 r., III CZ 29/13, nie publ.).

W niniejszej sprawie zaktualizowana wysokość opłat przewyższa dwukrotnie wysokość dotychczasowych opłat, w konsekwencji w pierwszym roku od aktualizacji opłata wynosi dwukrotność dotychczasowej opłaty, w drugim roku od aktualizacji opłata stanowi sumę dwukrotności dotychczasowej opłaty i połowy nadwyżki ponad dwukrotność tej opłaty, a w trzecim roku od aktualizacji osiąga wysokość wynikającą z aktualizacji.

Opłata roczna za użytkowanie poszczególnych nieruchomości gruntowych, ustalona z zastosowaniem powyższej metody, określona przez Sąd Okręgowy kształtuje się następująco:


(...) dz. 148/4, 148/7	<b>3889 zł</b> 3 889 zł X 3 % = <b>116,67 zł</b>	148/7 -2,82 zł 148/4 - 28,20 zł	31,02 zł X 2 = <b>62,04 zł</b>	116,67 zł - 62.04 56,63 zł : 2 = 27,31 zł, 62.4 zł + 27,31 zł = <b>89,35 zł</b>	<b>116,67 zł</b>
<b>PTIT/ (...)</b> dz. 1550/2, (...), (...), (...), (...)(1600), (...)	<b>44 030 zł</b> 44 030 zł X 3 % = <b>1 320,90 zł</b>	(...)-23,58 zł (...)-7,05 zł (...)-274,95 zł (...) -29,61 zł 1600- 176,25 zł (...) -2,82 zł	514,26 zł X 2 <b>1028,52 zł</b>	1320,90 zł - (...),52 = 292,38 zł : 2 146,19 zł + 1028,52 zł = <b>1174,71 zł</b>	<b>1320,90 zł</b>
(...) dz. 1555/2, (...)	<b>7 273 zł</b> 7273 zł X 3 % = <b>218,19 zł</b>	(...) - 35,25 zł (...)-6,64 zł	41,89 zł X 2 = <b>83,78 zł</b>	218,19 zł - 83,78 134,41 zł : 2 = 67,20 zł + 83,78 zł = <b>150,98 zł</b>	<b>218,19 zł</b>
(...) dz. 1404	<b>104 146 zł</b> 104 146 zł X 3 % = <b>3 124,38 zł</b>	(...) - 716,28 zł	716,28 zł X 2 <b>1432,56 zł</b>	3124,38 zł - (...),56 =1691,82 zł : 2 = 845,91 zł + 1432,56 zł = <b>2278,47 zł</b>	<b>3 124,38 zł</b>
(...) dz. 1481/11	<b>27 775 zł</b> 27 775 zł X 3 % = <b>833,25 zł</b>	(...)11 180,48 zł	180,48 zł X 2 = <b>360,96 zł</b>	833,25 zł - 360.96 zł = 472,29 zł : 2 236,14 zł + 360.96 zł = <b>597,10 zł</b>	<b>833,25 zł</b>

<p>(...) dz. 1403/1</p>	<p><b>2 665 zł</b> 2665 zł X 3 % = <b>79,95 zł</b></p>	<p>(...) - 18,33 zł</p>	<p>18,33 zł X 2 = <b>36,66 zł</b></p>	<p>79,95 zł - 36,66 43,29 zł : 2 = 21,64 zł + 36,66 zł = <b>58,30 zł</b></p>	<p><b>79,95 zł</b></p>
<p>(...) <b>dz. 1402</b></p>	<p><b>7 380 zł</b> <b>7 380 zł x 3 % =</b> <b>221,40 zł</b></p>	<p>(...) - 101,52 zł</p>	<p>101,52 zł x 2 = 203,04 zł</p>	<p>221,40 zł - 203,4 = 18,36 zł : 2 = 9,18 zł + 203,4 zł = 212,22 zł</p>	<p><b>221,40 zł</b></p>
<p>(...) dz. 325 nieruchomości dz. 1549/6, 1549/7, 1549/8, 1549/9 2 979,75 zł zł</p>	<p><b>99 325 zł</b> <b>99 325 zł x 3 % =</b> <b>2 979,75 zł</b></p>	<p>(...) 121,50</p>	<p>121,50 zł x 2 = 243,00 zł</p>	<p>2979,75 zł - 243 = 2736,75 zł : 2 = 1368,37 zł +243 = (...),37</p>	<p><b>2979,75 zł</b></p>
<p>(...) (część nieruchomości) dz. 1484/3, 1536, 1537, 1538, 1544, 1556, 1548, 1565, 1563, 1557, 1485, 1576, 1483/3, 1483/4, 1549/4,</p>	<p><b>1 704 274 zł +</b> <b>31 572 zł</b> <b>(dz. 1539)= 1</b> <b>735 846 zł 1</b> <b>735 846 zł x 3</b> <b>% = 52 075,38</b> <b>zł</b></p>	<p>(...) - 2,82 zł (...) - 14,10 zł (...)- 76,14 zł (...) - 33,84 zł (...) -42,30 zł (...) - 628,86 zł (...)-33,84 zł (...) -214,32 zł (...) - 157,92 zł (...) - 377,88 zł</p>	<p>10011,19 zł x 2 = 20022,38 zł</p>	<p>(...),38 zł - (...),38 zł = 32053 zł : 2 = 16026,50 zł + 20 022,38 zł = 36048,88 zł</p>	<p><b>52 075,38 zł</b></p>

<b>1549/5, 1484/4, 1567/1, 1539</b>		(...) - 1 291,56 zł (...) -910,86 zł  (...) - 826,26 zł (...) - 1 257,72 zł (...) - 1 891 zł, (...) - 14,10 zł, (...) -2014,89 zł.  (...) - 222,78 zł - łącznie: 10011,19 zł			
---	--	--	--	--	--

Odnosząc się do żądania Kopalni uwzględnienia poczynionych przez nią nakładów Sąd Okręgowy przyjął, że strona powodowa nie wykazała ani faktu poniesienia nakładów na budowę urządzeń infrastruktury technicznej po dniu dokonania ostatniej aktualizacji, ani też ich wartości, chociaż ciężar dowodu w tym zakresie spoczywał na niej. W toku postępowania ostatecznie nie podtrzymała żądania zaliczenia wartości nakładów.

Ostatecznie żądanie powoda Sąd uznał za zasadne w zakresie, w jakim kwestionowało aktualizację opłat ponad kwotę 60 969,87 zł. W pozostałej części było niezasadne i podlegało oddaleniu.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. dokonując ich stosunkowego rozdzielenia. Określając zakres, w jakim każda strona utrzymała się ze swoimi żądaniami Sąd uwzględnił, że zaoferowane przez Starostę (...) opłaty roczne za użytkowanie wieczyste poszczególnych nieruchomości gruntowych bądź części nieruchomości gruntowych, objętych niniejszym procesem wyniosły łącznie 215 580 zł, natomiast różnica między opłatami dotychczasowymi, a zaoferowanymi w wyniku aktualizacji wynosi 203 843,53 (215 580 zł - 11 736,47 zł = 203 843,53 zł). Aktualizacja opłat okazała się zasadna do kwoty 60 969,87 zł. Różnica między opłatami dotychczasowymi, a zaktualizowanymi w wyroku wynosi 49 233,40 zł (60969,87 zł - 11736,47 zł - 49 233,40 zł), co stanowi 24 % kwoty 203 843,53 zł. W konsekwencji przyjąć należało, że powódka utrzymała się ze swoimi żądaniami w 76 %, a strona pozwana w 24 %.

Niezbędne koszty procesu poniesione przez powódkę wyniosły 17.553,64 zł i obejmują: wynagrodzenie pełnomocnika będącego radcą prawnym w kwocie 7 200 zł, odpowiadające stawce minimalnej określonej w § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 490), wydatek w kwocie 17 zł w związku z koniecznością uiszczenia opłaty skarbowej od dokumentu stwierdzającego udzielenie pełnomocnictwa, opłatę sądową od pozwu w kwocie 10 336 zł oraz wydatki na koszty opinii biegłych w wysokości 300,64 zł.

Niezbędne koszty procesu poniesione przez stronę pozwaną obejmują: wynagrodzenie z tytułu reprezentacji przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa w kwocie 7 200 zł odpowiadające stawce minimalnej określonej w § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tj. Dz. U. z 2013 r., poz. 461) w zw. z art. 99 k.p.c. oraz wydatki poniesione przez Starostę (...) na koszty opinii biegłych sądowych w łącznej wysokości w kwocie 8 000 zł.

Różnica między uzasadnionymi kosztami procesu poniesionymi przez każdą stronę, wynosząca 9 921 zł (13 569 zł - 3 648 zł = 9 921 zł) została zasądzona od pozwanego reprezentowanego przez podmiot, którego dotyczył przedmiot postępowania na rzecz powódki tytułem zwrotu kosztów procesu.

O obowiązku zwrotu wydatków poniesionych tymczasowo ze Skarbu Państwa na koszty opinii biegłych sądowych w łącznej kwocie 1 582,08 zł, Sąd rozstrzygnął w oparciu o treść art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity Dz.U. z 2010 r. Nr 90, poz. 594 ze zm.) w zw. z art. 100 k.p.c., uwzględniając zakres, w jakim każda strona przegrała proces. W związku z tym od strony powodowej pobrano 24 % wydatków w kwocie 379,70 zł (1 582,08 zł x 24 % = 379,70 zł), a od strony pozwanej reprezentowanej przez podmiot, którego dotyczył przedmiot postępowania pozostała część wydatków w kwocie 1 202,38 zł (1 582,08 zł - 379,70 zł = 1 202,38 zł).

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wywiodła strona pozwana. Zaskarżyła wyrok w części w pkt 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 - w zakresie, w jakim Sąd Okręgowy ustalił, że aktualizacja opłaty rocznej tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych szczegółowo opisanych we wskazanych punktach tenoru wyroku od 1 do 9, począwszy od dnia 1 stycznia 2011 r. i lata następne jest uzasadniona do łącznej kwoty 60 969,87 zł ustalonej jako wartość nieruchomości na podstawie opinii biegłej sądowej B. O., oraz w pkt 11 oraz pkt 13 wyroku.

Apelujący zarzucił :

I. Naruszenie przepisów postępowania tj.

1) art. 233 § 1 k.p.c. na skutek uznania za w pełni wiarygodną dla potrzeb rozstrzygnięcia opinię sporządzoną przez biegłą sądową B. O. w przedmiocie określenia wartości nieruchomości, będącej przedmiotem postępowania, bez wszechstronnego rozważenia zebranego materiału w sprawie i poprzez uznanie opinii biegłej za spójną logicznie i merytorycznie oraz fachową i rzetelną, w zakresie przydatności do celów dowodowych:

a) w sytuacji gdy opinia została wydana z naruszeniem przepisów: art. 153 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2014 r. poz. 518, dalej: u.g.n.), art. 4 pkt 16 u.g.n. oraz § 4 ust. 4 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego z dnia 21 września 2004 r. (Dz.U. Nr 207, poz. 2109) przy doborze nieruchomości podobnych - ponieważ biegła sądowa w utworzonym zbiorze zgromadziła w większości nieruchomości, nie posiadające cech nieruchomości podobnych do wycenianych działek, bowiem zbiór nieruchomości przyjętych do porównań, nie zawiera wymaganych co najmniej kilkunastu nieruchomości podobnych, wymaganych przy metodzie zastosowanej przez biegłą,

b) poprzez uznanie, że biegła sądowa ustosunkowała się do wszystkich zarzutów pozwanego do opinii o wartości nieruchomości, w szczególności, że wyjaśniono wątpliwości co do poszczególnych cech nieruchomości podobnych, podczas gdy nie scharakteryzowano nieruchomości „podobnych” w przyjętym przez biegłą zbiorze pod kątem cech rynkowych istotnych dla wyceny,

c) poprzez uznanie, że sporządzona przez biegłą sądową B. O. opinia nie została skutecznie podważona przez pozwanego w zakresie spójności logicznej i merytorycznej wniosków opinii, jej fachowości i rzetelności, podczas gdy apelujący w dalszej części apelacji wykaże, że opinia jest lakoniczna i pomija istotne dla ustalenia wartości nieruchomości elementy, i jest oparta na błędnych założeniach co do ustalenia stanu nieruchomości i sposobie korzystania z nich, a tym samym nie może być podstawą prawidłowego rozstrzygnięcia,

1) art. 227 k.p.c. w związku z art. 278 § 1 k.p.c. i art. 286 k.p.c. związku z art. 217 § 1 i 3 k.p.c., poprzez oddalenie wniosku pozwanego Skarbu Państwa o dopuszczenie dowodu z dodatkowej opinii biegłego na okoliczność wartości objętej postępowaniem nieruchomości, pomimo istniejących wątpliwości co do prawidłowości sporządzonej przez biegłą sądową B. O. opinii oraz zdyskwalifikowania przydatności wcześniej sporządzonej opinii przez biegłą sądową A. K.,

I. Naruszenie prawa materialnego tj.

1) art. 77 ust. 3 u.g.n. poprzez niewłaściwe zastosowanie polegające na ustaleniu opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, w sytuacji gdy nie została udowodniona wartość nieruchomości w dacie aktualizacji, skoro opinia

biegłego B. O. została sporządzona sprzecznie z zasadami wyceny i obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa, czego następstwem jest niemożność przypisania jej mocy dowodowej a tym samym nie powinna stanowić podstawy rozstrzygnięcia,

2) przepisu § 28 ust. 1 w zw. z ust. 5 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości w związku z art. 221 ust. 3 u.g.n. poprzez przyjęcie, że wyceniana nieruchomość ma przeznaczenie, jako działki znajdujące się w granicach terenu i obszaru górniczego, podczas gdy przedstawione w opinii (tabele na str. 12-14) przeznaczenie poszczególnych działek z powołaniem się na Studium (...) zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy T. z dnia 20 grudnia 2002 r., wskazuje na znaczne zróżnicowanie przeznaczenia poszczególnych działek, jak też poprzez nieodniesienie się w opinii biegłej sądowej do rzeczywistego sposobu korzystania z nieruchomości,

3) przepisu § 4 ust. 4 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości, poprzez ustalenie opłaty za użytkowanie wieczyste na podstawie operatu, w którym nie przyjęto do porównania co najmniej kilkunastu nieruchomości podobnych, bowiem nieruchomości przyjęte przez biegłego do porównania nie spełniają warunku podobieństwa,

4) przepisu art. 4 pkt 16 u.g.n. poprzez przyjęcie przez biegłą sądową do porównania nieruchomości o innym przeznaczeniu i sposobie korzystania niż nieruchomości wyceniane, podczas gdy powołany przepis stanowi, że ilekroć w ustawie jest mowa o nieruchomości podobnej - należy przez to rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, (m.in.) ze względu na: stan prawny, przeznaczenie i sposób korzystania i inne cechy.

Mając powyższe zarzuty na uwadze Skarb Państwa wniósł o:

1) zmianę wyroku Sądu Okręgowego w zaskarżonej części poprzez ustalenie, że począwszy od dnia 1 stycznia 2011 r., opłaty roczne za nieruchomości położone w gminie T., w obrębie 13 -S., stanowiące własność Skarbu Państwa, oznaczone jako działki ewidencyjne:

a) 148/7 i 148/4 objęte KW nr (...),

b) (...), (...), (...), (...), (...) i (...), objęte KW nr (...),

c) (...) i (...),o objęte KW nr (...),

d) (...), objęta KW nr (...)

e) (...), objęta KW nr (...),

f) (...), objęta KW nr (...),

g) (...), objęta KW nr (...),

h) (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), objęte KW nr (...),

i) (...), (...), (...) i (...), objęte KW nr (...),

obejmując kwotę 215.580, zł, co stanowi 3% wartości rynkowej gruntów, określonej na poziomie wyceny dokonanej przez rzeczoznawcę majątkowego S. D. w operacie szacunkowym z listopada 2010 r.

2) zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu przed Sądem I i II instancji według norm przepisanych, w tym na rzecz Skarbu Państwa - Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa kosztów zastępstwa procesowego

- ewentualnie o:



3) uchylenie wyroku z dnia 13 listopada 2014 r. sygn. akt I C 1243/11 w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania apelacyjnego.

Apelujący wniósł także o dopuszczenie dowodu z opinii innego niż biegła A. K. oraz biegła B. O., biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowych, stanowiących działki ewidencyjne wskazane wyżej w pkt 1 lit. a-i, przy czym wartość działek ma być ustalona na dzień wypowiedzenia (to jest 15 grudnia 2010 r. jako daty doręczenia wypowiedzenia przez właściciela użytkownikowi wieczystemu dotychczasowej wartości opłaty rocznej) dla ustalenia wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste, przy uwzględnieniu zastrzeżeń składanych przez pozwanego oraz uwzględniając stan i przeznaczenie nieruchomości obowiązujące w momencie aktualizacji opłaty - zgodnie z § 28 ust. 1 w zw. z ust. 5 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości.

Sąd Apelacyjny, dzieląc zarzuty Skarbu Państwa do opinii biegłej B. O., zawarte w apelacji, uwzględnił wniosek dowodowy o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego celem dokonania ponownie wyceny nieruchomości, będących przedmiotem procesu, dla potrzeb ustalenia wysokości opłat z tytułu wieczystego użytkowania gruntów ( postanowienie k-626 akt).

***W oparciu o opinię wydaną przez biegłego dr Z. T. Sąd Apelacyjny odmiennie ustalił:***

Wartość rynkowa prawa własności gruntów poszczególnych nieruchomości jest następująca:

-3 564 zł prawo własności gruntu działek nr (...) objętych księgą wieczystą nr (...), 256.618 zł prawo własności gruntu nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) ( 5.832 zł prawo własności gruntu działki nr (...), 1.620 zł prawo własności gruntu działki (...), 40.500 zł - prawo własności gruntu działki (...) i 208.666 zł prawo własności gruntu działek nr (...)), 30.508 zł prawo własności gruntu działek nr (...), objętych księgą wieczystą nr PT 1T/ (...), 129.032 zł prawo własności gruntu działki nr (...) objętej księgą wieczystą nr (...), 20.736 zł prawo własności gruntu działki nr (...), objętej księgą wieczystą nr (...), 4.212 zł prawo własności gruntu działki nr (...) objętej księgą wieczystą nr (...), 11.664 zł prawo własności gruntu działki nr (...) objętej księgą wieczystą nr (...), 2.905.225 zł prawo własności gruntu nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) (324 zł prawo własności gruntu działki nr (...), 1.620 zł prawo własności gruntu działki nr (...), 8.748 zł prawo własności gruntu działki nr (...), 3 888 zł prawo własności gruntu działki nr (...), 83.108 zł prawo własności gruntu działki nr (...), 15.780 zł prawo własności gruntu działki nr (...), 225.230 zł prawo własności gruntu działki nr (...), 41 491 zł prawo własności gruntu działki nr (...), 14.676 zł prawo własności gruntu działki nr (...), 92.340 zł prawo własności gruntu działki nr (...), 18.144 zł prawo własności gruntu działki nr (...), 108.847 zł prawo własności gruntu działki nr (...), 116.332 zł prawo własności gruntu działki nr (...), 305.235 zł prawo własności gruntu działki nr (...), 84.677 zł prawo własności gruntu działki nr (...), 113.284 zł prawo własności gruntu działki nr (...), 888.914 zł prawo własności gruntu działki nr (...), 11.508 zł prawo własności gruntu działki nr (...), 6.750 zł prawo własności gruntu działki nr (...), 805.820 zł prawo własności gruntu działki nr (...)), 420.935 zł prawo własności gruntu nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) (100.839 zł prawo własności gruntu działki nr (...), 3.418 zł prawo własności gruntu działki nr (...), 65.682 zł prawo własności gruntu działki nr (...), 10.605 zł prawo własności gruntu działki nr (...), 5.377 zł prawo własności gruntu działki nr (...), 54.900 zł prawo własności gruntu działki nr (...), 62.881 zł prawo własności gruntu działki nr (...), 64.913 zł prawo własności gruntu działki nr (...), 3.127 zł prawo własności gruntu działki nr (...), 27.628 zł prawo własności gruntu działki nr (...), 8.216 zł prawo własności gruntu działki nr (...), 3.145 zł prawo własności gruntu działki nr (...), 10.204 zł prawo własności gruntu działki nr (...)). (opinia biegłego ds. szacowania nieruchomości dr inż. Z. T. k- 655v-656 akt).

Sąd Apelacyjny ustalił wartość poszczególnych nieruchomości w oparciu o powołaną wyżej opinię, która nie była ostatecznie kwestionowana przez żadną ze stron, w szczególności apelującego. Wątpliwości, dotyczące opinii, zgłoszone przez pozwanego w piśmie procesowym z dnia 11 kwietnia 2016 roku zostały usunięte w drodze ustnej opinii uzupełniającej, wydanej przez biegłego w toku rozprawy apelacyjnej w dniu 2 czerwca 2016 roku.

Kwestia przyjętej podstawy prawnej została szczegółowo omówiona przez biegłego (protokół rozprawy z dnia 2 czerwca 2016 roku – czas nagrania 00: 05:00- 00:06:50), a wycena odpowiada także treści § 28 ust. 5 rozporządzenia RM z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego po nowelizacji dokonanej rozporządzeniem zmieniającym z dnia 14 lipca 2011 roku. Ostatecznie nie budziło także wątpliwości zastosowanie współczynnika korygującego 0,5 dla działki (...), stanowiącej złoża kopalin w trakcie eksploatacji (protokół nagrania rozprawy z dnia 2 czerwca 2016 roku czas nagrania 00: 08:00—00:14:20). Współczynnik korygujący zastosowany w odniesieniu do nieruchomości przyjętych do porównania uwzględniał jedynie stosunek powierzchni złoża do całej nieruchomości, bez możliwości zbadania zasobów i miąższości gruntu. Tutaj mamy do czynienia ze zidentyfikowanymi złożami geologicznymi w dodatku w trakcie eksploatacji. Na zastosowanie dodatkowego współczynnika korygującego wpłynęły poza tym dwie okoliczności: kopaliny to część nieruchomości gruntowej, będąca własnością Skarbu Państwa, a po zakończeniu eksploatacji złoża strona powodowa będzie musiała grunt zrekultywować, co wiąże się z nakładami. Stąd konieczność wprowadzenia dodatkowej korekty wartości gruntu.

Opinia biegłego Z. T. określiła wartość rynkową nieruchomości, jako przedmiotu własności z zastosowaniem podejścia porównawczego metodą porównywania parami i korygowania ceny średniej. Metoda ta nie budzi żadnych wątpliwości, opinia jest bardzo szczegółowa, wyczerpująca, opracowana rzetelnie i kompleksowo. Możliwość jej uwzględnienia w procesie orzekania stała się oczywista. Nadto opinia nie była skutecznie podważona przez żadną ze stron. Także apelujący, podtrzymując zarzuty do opinii biegłego B. O., zawarte w wywiezionej apelacji wniósł ewentualnie o zmianę wyroku i ustalenie wysokości opłaty na podstawie opinii wydanej w toku postępowania apelacyjnego.

#### **Sąd Apelacyjny zważył :**

Apelacja strony pozwanej okazała się częściowo zasadna i skutkowałą zmianą wyroku Sądu Okręgowego, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c., a to wobec odmiennych ustaleń odnośnie do wartości nieruchomości, pozostających w użytkowaniu wieczystym powodowych Kopalni, od których mają obowiązek uiszczać stosowne opłaty.

Sąd Apelacyjny podzielił zarzuty zawarte w apelacji strony pozwanej tak w zakresie naruszenia prawa procesowego, jaki materialnego. Niezależnie od tego czy badaniu podlegały zarzuty procesowe czy materialnoprawne apelujący zwalczał opinie ( podstawową i uzupełniające) biegłego B. O., formułując szereg zarzutów, nieuwzględnionych przez Sąd Okręgowy. Analiza zarzutów sformułowanych w apelacji spowodowała, że Sąd Apelacyjny, dzieląc wątpliwości co do poprawności sporządzonego operatu uzupełnił postępowanie dowodowe i dopuścił dowód z opinii kolejnego biegłego. Niekwestionowana ostatecznie opinia dr inż. Z. T. zawierała ponowny szacunek wartości rynkowej nieruchomości, jako przedmiotu prawa własności, z tytułu użytkowania których pobierane są opłaty w wysokości 3 % ich wartości. Zastosowane metody szacunku nie budziły wątpliwości. W pozostałym zakresie ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy na podstawie powołanych dokumentów i danych co do przeznaczenia i sposobu korzystania z nieruchomości stanowiły podstawę orzekania przez Sąd Apelacyjny.

Wywody prawne Sądu Okręgowego, dotyczące podstaw i zasad aktualizacji opłat z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości nie nasuwają żadnych wątpliwości. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty. Stosownie zaś do treści art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2015 r. Dz.U. poz. 782 ze zm.) w przypadku gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej, użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej. Pozostałą kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (nadwyżka) rozkłada się na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w następnych dwóch latach. Opłata roczna w trzecim roku od aktualizacji jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji. Według art. 77 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami przy aktualizacji opłaty, o której mowa w ust. 1, na poczet różnicy między opłatą dotychczasową, a opłatą zaktualizowaną

zalicza się wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej po dniu dokonania ostatniej aktualizacji.

Oceny prawnej roszczenia należało dokonać z uwzględnieniem znowelizowanej ustawą z dnia 28 lipca 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 187, poz. 1110) regulacji prawnej, która weszła w życie z dniem 9 października 2011 r. Postępowanie w przedmiocie aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości, stanowiących własność Skarbu Państwa, oddanych w użytkowanie wieczyste powodowym Kopalniom zostało wszczęte przed dniem 9 października 2011 r. i nie zakończyło się do tej daty. W sprawach wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie powołanej ustawy nowelizacyjnej, dotyczących aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego stosuje się przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu znowelizowanym.

Skuteczność dokonanego wypowiedzenia na tym etapie postępowania nie jest już kwestionowana. Należy przywołać w tym zakresie prawidłową argumentację Sądu I Instancji.

Odwołując się z kolei do przytoczonej regulacji prawnej oraz dorobku judykatury podkreślić należy za Sądem Okręgowym, że sąd powinien w orzeczeniu kształtującym obowiązek użytkownika wieczystego z tytułu opłaty rocznej określić wysokość jego świadczeń w poszczególnych okresach z uwzględnieniem regulacji zawartej w art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami (vide postanowienia SN z dnia 30 marca 2011 r., III CZP 3/11, OSNC 2011, nr 12, poz. 138 i z dnia 27 czerwca 2013 r., III CZ 29/13, nie publ.).

W niniejszej sprawie zaktualizowana wysokość opłat przewyższa dwukrotnie wysokość dotychczasowych opłat, w konsekwencji w pierwszym roku od aktualizacji opłata wynosi dwukrotność dotychczasowej opłaty, w drugim roku od aktualizacji opłata stanowi sumę dwukrotności dotychczasowej opłaty i połowy nadwyżki ponad dwukrotność tej opłaty, a w trzecim roku od aktualizacji osiąga wysokość wynikającą z aktualizacji.

Wobec okoliczności, że wartość nieruchomości oszacowanych przez biegłą dr inż. Z. T., objętych księgami : (...) dz. 148/4, 148/7, (...) dz. 1481/11 (...) (część nieruchomości) dz. 1549/6, 1549/7 1549/8, 1549/9 okazała się niższa od wynikającej z opinii biegłej B. O., a strona powodowa nie wniosła apelacji, ustalone poprzednio wartości pozostały niezmienione. W przeciwnym razie, wbrew treści przepisu art. 384 k.p.c. doszłoby do zmiany wyroku na niekorzyść strony wnoszącej apelację, przy braku apelacji przeciwnika.

Wobec powyższego stanowiąca podstawę wyrokowania opłata roczna za użytkowanie poszczególnych nieruchomości gruntowych, ustalona z zastosowaniem poczynionych rozważań kształtuje się następująco:

Oznaczenie	Wartość	Dotychczasowa	opłata w	opłata w	opłata w	
(...)	nieruchomości	Opłata	pierwszym	drugim	trzecim i	
			roku od	roku od	następnych	
	Zaktualizowana		aktualizacji	aktualizacji	latach od	
	opłata				aktualizacji	

(...) dz. 148/4, 148/7	<b>3889 zł</b> 3 889 zł X 3 %= <b>116,67 zł</b>	148/7 -2,82 zł 148/4 - 28,20 zł	31,02 zł X 2 = <b>62,04 zł</b>	116,67 zł - 62,04 56,63 zł : 2 = 27,31 zł, 62,4 zł + 27,31 zł = <b>89,35 zł</b>	<b>116,67 zł</b>	
<b>PTUT/ (...)</b> dz. 1550/2, (...), (...), (...), (...) (1600), (...)	<b>256 618</b> <b>256 618 x3%</b> = 7.698,54 zł	(...)-23,58 zł (...)-7,05 zł (...)-274,95 zł (...) -29,61 zł 1600- 176,25 zł (...) -2,82 zł	514,26 zł X 2 <b>1028,52 zł</b>	(...),54- (...),52 = 6670,02 : 2 = (...),01 + 1028,52 zł = <b>4363,53 zł</b>	<b>7.698,54 zł</b>	
(...) dz. 1555/2, (...)	<b>30 508 zł</b> <b>30 508 x</b> <b>3%=</b> <b>915,24 zł</b>	(...) - 35,25 zł (...)-6,64 zł	41,89 zł X 2 = <b>83,78 zł</b>	<b>915,24 zł</b> - 83,78= 831,46 zł : 2 = 415,73 zł + 83,78 zł = <b>499,51 zł</b>	<b>915,24 zł</b>	
(...) dz. 1404	<b>129 032</b> <b>129 032 X 3</b> % = <b>3.870,96 zł</b>	(...) - 716,28 zł	716,28 zł X 2 <b>1432,56 zł</b>	3870,96 zł - (...),56= 2438,40 zł : 2 = 1219,20 zł + 1432,56 zł = <b>(...),76</b>	<b>3.870,96 zł</b>	
(...) dz. 1481/11	<b>27 775 zł</b> 27 775 zł X 3 % = <b>833,25 zł</b>	(...) <sup>11</sup> 180,48 zł	180,48 zł X 2 = <b>360,96 zł</b>	833,25 zł -	<b>833,25 zł</b>	

				360,96 zł = 472,29 zł : 2 236,14 zł +  360,96 zł = <b>597,10 zł</b>		
(...) dz. 1403/1	(...) 4212 zł X 3 % = 126,36 zł	(...) - 18,33 zł	18,33 zł X 2 = <b>36,66 zł</b>	126,36 - 36,66  89,70 zł : 2 = 44,85 zł + 36,66 zł = <b>81,51 zł</b>	<b>126,36 zł</b>	
(...) dz. 1402	<b>11.664 zł</b> <b>11.604x3%=</b> <b>349,92 zł</b>	(...) - 101,52 zł	101,52 zł x 2 = 203,04 zł	349,92 zł -  203,04 = 146,88 zł : 2 = 73,44 +  203,04zł = 276,48 zł	<b>349,92 zł</b>	
(...) (część nieruchomości) dz. 1549/6, 1549/7 1549/8, 1549/9	<b>99 325 zł</b> <b>99 325 zł x 3</b> <b>% = 2 979,75</b> <b>zł</b>	(...) 121,50	121,50 zł x 2 = 243,00 zł	2979,76 zł - 243 zł =  (...).75 zł : 2  (...).37 zł + 243 = 1611,38 zł  zł	<b>2 979,75</b> <b>zł</b>	
(...) (część nieruchomości) dz. 1484/3, 1536, 1537, 1538, 1539 1544, 1556, 1548, 1565, 1563, 1557, 1485, 1576, 1483/3, 1483/4, 1549/4,	<b>2 905 225</b> <b>2 905 225</b> <b>x 3 % =</b> <b>87.156,75 zł</b>	(...) - 2,82 zł  (...) - 14,10 zł (...)- 76,14 zł (...)-228,78  (...) - 33,84 zł (...) -42,30 zł  (...) - 628,86 zł  (...) -33,84 zł (...) -214,32 zł  (...) - 157,92 zł	10011,19 zł x 2 = 20022,38 zł	87.156,75 zł -  (...).38 zł = 67134,36 zł : 2 = 33567,18 zł + 20 022,38 zł = 53589,56zł	<b>87.156,75 zł</b>	

<b>1549/5, 1484/4, 1567/1, 1539</b>	(...) - 377,88 zł		
	(...) - 1 291,56 zł (...) -910,86 zł		
	(...) - 826,26 zł (...) - 1 257,72 zł (...) - 1 891 zł, (...) - 14,10 zł, (...) -2014,89 zł. - łącznie: 10011,19 zł		

Na tym etapie postępowania nie było możliwości uwzględnienia nakładów, poniesionych przez stronę powodową na budowę urządzeń infrastruktury technicznej oraz nakładów wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu, zgłoszonych w toku postępowania aktualizacyjnego. Biegła dr Z. T. jedynie marginalnie wskazała, że charakter nakładów nie kwalifikował ich do rozliczenia zgodnie z art. 77 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Sąd Okręgowy zasadnie przyjął w tym względzie, że strona powodowa w toku postępowania ostatecznie nie podtrzymywała żądania rozliczenia wartości nakładów, a nie wnosząc apelacji pozbawiła się możliwości badania tej kwestii na etapie postępowania apelacyjnego. Wniosek Sądu Okręgowego, że strona powodowa nie podtrzymywała żądania rozliczenia wartości nakładów był w pełni uprawniony. Dokumenty przedstawione przez powodową Spółkę odnośnie do rozliczenia nakładów nie obrazowały nakładów poniesionych na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej czy też nakładów, wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu. Już biegła A. K. wypowiedziała się w tej kwestii ( k- 208 akt)

Także biegła B. O. nie znalazła podstaw do ich uwzględnienia w swoje wycenie ( opinia pisemna k- 394-395 akt) Strona powodowa nie zgłaszała uwag do tej opinii. Opinia była dwukrotnie uzupełniana, ale na wniosek strony pozwanej. W toku rozprawy w dniu 30 października 2014 roku pełnomocnik strony powodowej na wypadek nieuwzględnienia wniosku o uznaniu aktualizacji opłaty za nieuzasadnioną wniósł o ustalenie nowej wysokości opłat z tytułu wieczystego użytkowania na podstawie opinii biegłego B. O. z uwzględnieniem regulacji zawartej w art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Sąd Apelacyjny zgodnie z opinią biegłego sporządzoną w postępowaniu apelacyjnym przyjął, że żądanie strony powodowej okazało się zasadne w zakresie, w jakim kwestionowało aktualizację opłat ponad kwotę 92.310,97 zł. W pozostałej części było niezasadne i podlegało oddaleniu.

Wobec oszacowania wartości prawa własności nieruchomości na innym poziomie, niż uczyniła to biegła B. O., a tym samym ustalenia odmiennie wysokości opłat należnych od powodowych Kopalni z tytułu wieczystego użytkowania zmianie podlegało także rozstrzygnięcie o kosztach postępowania przed Sądem Okręgowym. Rozliczając koszty na podstawie tego samego przepisu – art. 100 k.p.c. Sąd Apelacyjny także dokonał ich stosunkowego rozdzielenia. Zaoferowane przez Starostę (...) opłaty roczne za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowych bądź części nieruchomości gruntowych, objętych niniejszym procesem, wyniosły łącznie 215 580 zł, natomiast różnica między opłatami dotychczasowymi, a zaoferowanymi w wyniku aktualizacji wynosi 203 843,53. Aktualizacja opłat okazała się zasadna do kwoty 104 047,44 zł. Różnica między opłatami dotychczasowymi, a zaktualizowanymi w wyroku wynosi 92.310,97 zł W konsekwencji przyjąć należało, że powódka utrzymała się ze swoimi żądaniami w 55%.

Niezbędne koszty procesu poniesione przez stronę powodową wyniosły 17 553,64 zł i obejmują: wynagrodzenie pełnomocnika będącego radcą prawnym w kwocie 7200 zł, odpowiadające stawce minimalnej określonej w § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej, udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 490), - 17 zł opłatę skarbową od dokumentu pełnomocnictwa, opłatę sądową od pozwu w kwocie 10 336 zł oraz wydatki na koszty opinii biegłych w wysokości 300,64 zł.

Niezbędne koszty procesu, poniesione przez stronę pozwaną obejmują: wynagrodzenie z tytułu reprezentacji przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa w kwocie 7 200 zł, odpowiadające stawce minimalnej określonej w § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 461) w zw. z art. 99 k.p.c. oraz wydatki poniesione przez Starostę (...) na koszty opinii biegłych sądowych w kwocie 8 000 zł. Strona pozwana winna pokryć koszty do kwoty 18 015 złotych, a faktycznie pokryła do kwoty 15.200 złotych. Różnica - 2.815 złotych została zasądzona od pozwanego reprezentowanego przez podmiot, którego dotyczył przedmiot postępowania na rzecz strony powodowej tytułem zwrotu kosztów procesu.

O zwrocie wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa Sąd orzekł na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (– tekst jednolity Dz.U. 2014 poz.1025 ) w zw. z art. 100 k.p.c., uwzględniając zakres, w jakim każda strona przegrała proces. W związku z tym od strony powodowej pobrano 45 % wydatków w kwocie 711,94 zł (1 582,08 zł x 45 %), a od strony pozwanej reprezentowanej przez podmiot, którego dotyczył przedmiot postępowania pozostała część wydatków w kwocie 870,14 złotych (1 582,08 zł x 55% )

W pozostałym zakresie apelacja strony pozwanej podlegała oddaleniu na podstawie przepisu art. 385 k.p.c. W szczególności Sąd Apelacyjny nie widział podstaw do uwzględnienia apelacji w całości i orzekania na podstawie szacunku S. D., wykonanego na zlecenie Starostwa Powiatowego w T.. Zastrzeżenia do jego ekspertyzy omówił szczegółowo Sąd Okręgowy i nie ma potrzeby powielania tej argumentacji. Nie ma wątpliwości, że S. D., dokonując wyceny wartości gruntów abstrahował od podstawowej ich cechy, czyli położenia w granicach obszaru i terenu górniczego. Analiza rynku dokonana z pominięciem tak istotnego czynnika spowodowała, że nieruchomości objęte transakcjami przyjętymi do porównania nie są podobne. Nadto krąg nieruchomości przyjętych do porównania nie był reprezentatywny z uwagi na zbyt małą ich ilość.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Apelacyjny orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. dokonując ich stosunkowego rozdzielenia i uznając, że strona powodowa wygrała postępowanie apelacyjne w 55%. W związku z tym koszty zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym zostały zniesione. Wydatki związane z opinią biegłego wyniosły 7. 983,22 złote i zostały pokryte w całości przez stronę pozwaną. To oznacza, że powodowe Kopalnie winny z tytułu rozliczenia wydatków uiścić na rzecz Starosty (...) kwotę 3592,44 złote.

O nieuiszczonej opłacie Sąd orzekł na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych –( tekst jednolity Dz.U. 2014 poz.1025) w zw. z art. 100 k.p.c. i nakazał pobrać od strony powodowej kwotę 4586,48 złotych tytułem nieuiszczonej opłaty sądowej od uwzględnionej części apelacji.