

Sygn. akt I ACa 1759/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 września 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Wiesława Kuberska

Sędziowie: SA Jacek Pasikowski (spr.)

del. SO Marta Witoszyńska

Protokolant: st. sekr. sąd. Julita Postolska

po rozpoznaniu w dniu 8 września 2017 r. w Łodzi na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł.

przeciwko **Miastu Ł.**

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 24 maja 2016 r. 1sygn. akt II C 889/14

1. oddala apelację;

2. zasądza od Miasta Ł. na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. kwotę 10.800 (dziesięć tysięcy osiemset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt I ACa 1759/16

UZASADNIENIE

W sprzeciwach od orzeczeń Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ł. wydanych w dniu 30 kwietnia 2014 roku w sprawach o sygnaturach akt: SKO.4161.289.2013 oraz SKO. (...)292.2013 skierowanym przeciwko Miastu Ł., (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. wniosła o ustalenie, że podwyższenie wysokości dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego udziału (...) oraz udziału (...) (który nabyła od (...) Sp. z o.o. w W., będącej współużytkownikiem spornego gruntu), części gruntu położonego w Ł. przy ul. (...), oznaczonego jako działka ewidencyjna (...) obrębu B-46, dla którego prowadzona jest księga wieczysta o nr KW (...) jest nieuzasadnione. Alternatywnie w przypadku nie uwzględnienia powyższego żądania wniesiono o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, oferowana w wypowiedzeniu jest uzasadniona w innej wysokości, równej kwocie 44.520,87 zł dla udziału (...), oraz kwocie 35 988,24 zł, tj. opłacie dotychczasowej, uwzględniającej bonifikatę w wysokości 80 % co do części nieruchomości o powierzchni 108.798 m² oraz bonifikatę w wysokości 50% co do pozostałej części (...), powiększonej następnie o 1 zł. Nadto składająca sprzeciw Spółka wniosła o zaliczenie na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę urządzeń infrastruktury technicznej oraz nakładów koniecznych, które miały wpływ na cechy techniczno-użytkowe nieruchomości, stosownie

do dyspozycji art. 77 ust. 4 - 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz. U. z 2014 r., poz. 518).

Postanowieniem z dnia 3 października 2014 roku Sąd Okręgowy w Łodzi na podstawie art. 219 k.p.c., połączył do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia sprawy wywołane sprzeciwami (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. od orzeczeń Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ł. w sprawach SKO. (...)289.2013 oraz SKO. (...)292.2013.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 24 maja 2016 roku Sąd Okręgowy w Łodzi ustalił, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste w 2418971/8226620 części gruntu, położonego w Ł. przy ulicy (...) oznaczonego jako działka (...) z obrębu B-46, dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr KW (...) jest uzasadniona do kwoty 121.463,42 złote od dnia 1 stycznia 2014 roku (pkt. 1.), zaliczył na poczet różnicy pomiędzy opłatą zaktualizowaną, a opłatą dotychczasową nakłady poniesione przez użytkownika wieczystego w wysokości 2.940.700 złotych (pkt. 2.), a nadto zniósł między stronami koszty zastępstwa procesowego i po połowie obciążył je obowiązkiem zwrotu wydatków tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa.

Powyższe rozstrzygnięcie zostało wydane na podstawie ustaleń Sądu I instancji z których w szczególności wynika, że Gmina M. Ł. jest właścicielem nieruchomości położonych w Ł. przy ulicach (...), składających się z działki gruntu nr (...) o powierzchni ewidencyjnej 15,4140 ha, dla której jest prowadzona księga wieczysta KW Nr (...), a na powyższych działkach na okres 99 lat od dnia 5 grudnia 1990 roku do dnia 5 grudnia 2089 roku zostało ustanowione użytkowanie wieczyste.

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

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

Pismami z dnia 11 września 2013 roku, doręczonymi adresatom w dniu 23 września 2013 roku, Prezydent Miasta Ł. dokonał wypowiedzenia wysokości dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego (...) części gruntu położonego w Ł. przy ul. (...), oznaczonego w ewidencji gruntów jako działka gruntu nr (...) o powierzchni 154140 m² dla której prowadzona jest księga wieczysta nr KW (...) stanowiącego własność Miasta Ł., znajdującego się w użytkowaniu wieczystym powoda – (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. oraz (...) części gruntu położonego w Ł. przy ul. (...), oznaczonego w ewidencji gruntów jako działka gruntu nr (...) o powierzchni 154140 m² dla której prowadzona jest księga wieczysta nr KW (...) stanowiącego własność Miasta Ł., znajdującego się w użytkowaniu wieczystym (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. oraz przedstawił wysokość nowej opłaty, obowiązującej od dnia 1 stycznia 2014 roku. Przeprowadzona aktualizacja doprowadziła do podniesienia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu działki nr (...), w odniesieniu do użytkownika wieczystego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. do kwoty 246.870,55 zł, zaś w stosunku do użytkownika wieczystego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. do kwoty 199.555,63 (przy zastosowaniu stawki 3 % wartości gruntu, który został oszacowany na 101.216.000 zł). W uzasadnieniu tychże pism wskazano, iż zaistniały przesłanki do ustalenia nowej wysokości opłaty rocznej, ze względu na zmianę wartości gruntu, wynikającą z operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego.

Wskazani wyżej współużytkownicy wieczysti nie zaakceptowali wzrostu opłaty. W dniu 28 października 2013 r. powód – (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. złożyła w Samorządowym Kolegium Odwoławczym w Ł. wniosek o ustalenie, że zaproponowana aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest nieuzasadniona albo że jest uzasadniona w niższej wysokości, równej kwocie 44.520,87 zł, tj. opłacie dotychczasowej, uwzględniającej bonifikatę w wysokości 80% co do nieruchomości o powierzchni 108.798 m² oraz bonifikatę w wysokości 50 % co do pozostałej części nieruchomości, powiększonej następnie o 1 zł. Nadto, w przypadku uznania,

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

Tego samego dnia – analogiczny wniosek w Samorządowym Kolegium Odwoławczym w Ł. złożył drugi współużytkownik wieczysty gruntu (w części 1081297/8226620) (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W.. Ta Spółka wniosła o ustalenie, że zaproponowana aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest nieuzasadniona albo że jest uzasadniona w niższej wysokości, równej kwocie 35.988,24 zł, tj. opłacie dotychczasowej, uwzględniającej bonifikatę w wysokości 80% co do nieruchomości o powierzchni 108.798 m² oraz bonifikatę w wysokości 50 % co do pozostałej części nieruchomości, powiększonej następnie o 1 zł. Nadto, w przypadku uznania, że opłata jest uzasadniona w niższej wysokości, złożyła wniosek o zaliczenie na poczet różnicy między opłatą dotychczasową, a zaktualizowaną wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego na budowę urządzeń infrastruktury technicznej oraz nakładów koniecznych które miały wpływ na cechy techniczno – użytkowe nieruchomości , których łączna wartość wynosi 10.000.0000 zł.

Wnioskodawcy zakwestionowali skuteczność dokonanego wypowiedzenia, wskazując, iż osoba, która je podpisała, nie była należycie umocowana. Nadto zgłoszono szereg zastrzeżeń i wątpliwości pod adresem operatu szacunkowego, wskazując między innymi, że rzeczoznawca majątkowy dopuścił się wielu istotnych błędów i uchybień rzutujących na walory jego opracowania. Według skarżących wypowiedzenie jest wadliwe zarówno z przyczyn formalnych, jak i merytorycznych, a także narusza ustalenia prawomocnego wyroku Sądu Apelacyjnego w Łodzi, z dnia 10 października 2006 roku, wydanego w sprawie o sygnaturze akt I ACa 335/06 oraz poprzedzającego go orzeczenia Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 23 grudnia 2005 roku, wydanego w sprawie o sygnaturze akt II C 1543/04 w zakresie, w jakim powyższe orzeczenia nakazują stosowanie przez organ bonifikaty w wysokości 80%, co do części nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym objętej zgodą Wojewody (...) z dnia 22 grudnia 1998 roku. O wadliwości stanowiska Prezydenta Miasta Ł. świadczy również nieuwzględnienie nakładów, które podlegają zaliczaniu na poczet podwyższonej opłaty oraz zaniechanie zwrócenia się w tym zakresie do użytkownika wieczystego.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Ł., orzeczeniem z dnia 30 kwietnia 2014 roku, zapadłym w sprawie SKO.289.2013 ustaliło wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w Ł., przy ul. (...) -D dz. nr 315/49, w obrębie B-46, dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr (...), którego użytkownikiem jest (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. na kwotę 226.635,00 zł oraz oddaliło wniosek tej Spółki dotyczący zaliczenia nakładów na nieruchomość na poczet opłaty na użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości.

Z kolei orzeczeniem z dnia 30 kwietnia 2014 roku, wydanym w sprawie o sygnaturze akt SKO.292.2013, Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Ł., ustaliło wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w Ł., przy ul. (...) -D dz. nr 315/49, w obrębie B-46, dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr (...), którego użytkownikiem jest (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. na kwotę 183.198,24 zł oraz oddaliło wniosek użytkownika wieczystego tej nieruchomości w zakresie zaliczenia nakładów na nieruchomość na poczet opłaty na użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości.

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

Działce tej (315/49) odpowiada część poprzedniej działki (...) o powierzchni 15,4140 ha oraz części dawnych działek (wg stanu sprzed 5 listopada 2002 r.): 83/12-cz o powierzchni 0,7488 ha, 315/12-cz o powierzchni 1,3263 ha, 315/21-cz o powierzchni 9,5803 ha, 315/24-cz o powierzchni 0,0869 ha, 315/25-cz o powierzchni 0,9777 ha, 315/26-cz o powierzchni 0,3218 ha; 315/27-cz o powierzchni 1,4108 ha i 315/28-cz o powierzchni 0,9614 ha.

Rzeczona działka gruntu usytuowana jest w centralnej części Ł., w bezpośrednim sąsiedztwie śródmieścia Ł., na obszarze Centrum Handlowo – Usługowo – Rozrywkowego Manufaktura, rozciągającego się w kwartale ulic (...) – J. K. – O. – Zachodnia, powstałego na zajmującym powierzchnię ok. 27 ha gruntu terenie dawnej fabryki Izraela (...) (działka położona jest w zachodniej części kompleksu). Zabudowę kompleksu stanowią zrewitalizowane budynki pofabryczne o nowej funkcji użytkowej oraz wybudowana galeria handlowa. Wewnątrz kompleksu znajduje się atrakcyjnie zagospodarowany ponad 3,5 – hektarowy rynek, na którym organizowane są koncerty, zawody sportowe i różnorodne imprezy. Na obrzeżach kompleksu głównie w części północnej i zachodniej są położone parkingi. W Manufakturze poza sklepami znajdują się m.in.: Centrum rozrywki i rekreacji (w tym kino z 15 salami, w tym jedna z trójwymiarowym ekranem 3D, kręgielnia, sztuczna ściana wspinaczkowa, fitness klub i skatepark, kompleks kulturalny (oddział (...), K., (...) Historii Miasta Ł., (...) Fabryki, E. – załączek muzeum techniki, a także (...) Centrum (...)), kompleks ok. 60 restauracji i kawiarni, centrum samochodowe. W Manufakturze znajduje się ok. 260 sklepów (w tym 2 hipermarkety), część usługowa która zajmuje 12 000 m² powierzchni biurowych, w tym bank. W skład kompleksu wchodzi również czterogwiazdkowy hotel (...)’s” z 200. pokojami. Wjazdy na teren kompleksu są urządzone z 4 stron: od ul. (...), ul. (...), ul. (...) i ul. (...).

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

Teren na którym położona jest nieruchomość charakteryzuje się wysokim stopniem zurbanizowania i korzystną dostępnością komunikacyjną: ul. (...) jest ulicą dwukierunkową, trzypasmową o zorganizowanej miejskiej komunikacji autobusowej i tramwajowej; ul. (...), ul. O. i ul. (...) to ulice dwukierunkowe, dwupasmowe, ze zorganizowaną komunikacją autobusową. W odległości ok. 1,5 km od rzeczony nieruchomości przebiega jedna z głównych arterii komunikacyjnych miasta oraz fragment drogi krajowej nr (...) - Aleja (...). Infrastruktura terenu jest pełna, obejmuje sieć energetyczną, wodociągową, kanalizacyjną, gazową oraz ciepłą.

Stosownie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ł. dla obszaru D. – Zachodnia – O. - proj. Ż. przyjętego uchwałą Nr LXXII/1620/01 Rady Miejskiej w Ł. w dniu 27 grudnia 2001 roku nieruchomość jest położona na terenie oznaczonym symbolem U2 o przeznaczeniu: - adaptacja istniejącego zespołu przemysłowego dla potrzeb centrum handlowo - usługowo - rekreacyjnego, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m², usługi administracji, gastronomii, rzemiosła, kultury, rekreacji i rozrywki, hotele, usługi finansowe, parkingi, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń wysoka i niska. Możliwości inwestycyjne przedmiotowej nieruchomości plasują się na poziomie 3. Istotnym ograniczeniem wpływającym na możliwości inwestycyjne jest kanał rzeki Ł.. Na poziom możliwości inwestycyjnych wpływa również okoliczność wpisania nieruchomości do rejestru zabytków. Nieruchomość jest wpisana do rejestru zabytków pod numerem A/16. W dniu 22 grudnia 1998 roku, Wojewoda (...) na podstawie art. 73 ust 4 w związku z art. 72 ust 2 i 3 pkt 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, poz. 741) wyraził zgodę na udzielenie bonifikaty w kwocie 189.209,30 zł, co stanowi 80 % opłaty rocznej, ustalonej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Ł. przy ul (...) i ul. (...), oznaczonej jako działka nr: (...) o łącznej powierzchni 213.651 m² wpisanej do rejestru zabytków na podstawie decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 28 września 1993 r., Nr (...) /VIII – (...) - A/338, z dnia 14 września 1993 r Nr (...) .VII – (...) - A/337/1-3, z dnia 20 stycznia 1971 r., nr K.L.III – 680/45/71-A/45.

Okoliczność stałego stosowania wobec spornego terenu bonifikaty w wysokości 80 % opłaty rocznej, została przyznana przez Sąd Okręgowy w Łodzi, w sprawie z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. oraz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi Miasta Ł. w sprawie o sygnaturze akt. II C 1543/04 oraz potwierdzona przez Sąd Apelacyjny w Łodzi wyrokiem wydanym w sprawie o sygnaturze akt I ACa 355/06. Opisywana sprawa dotyczyła ustalenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ul (...) stanowiącej działki gruntu o numerach 83/12, 80/17, 315/12, 315/15, 315/18 do 315/21, 315/24 oraz 315/28, której, wyżej wymienione podmioty były współużytkownikami wieczystymi. Dokonując rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie Sąd Okręgowy stanął na stanowisku, iż udzielona

bonifikata w wysokości 80% opłaty rocznej miała charakter stały, a nie jednorazowy, co według Sądu wynikało nie tylko z treści zgody Wojewody (...), ale i literalnej wykładni przepisu art. 72 ust. 2 i 3 pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a nadto samego zachowania pozwanego Skarbu Państwa, który na przestrzeni lat, pomimo zmiany podziałów geodezyjnych i wartości liczbowej opłaty takową bonifikatę stosował, tym samym – według Sądu Okręgowego – wprowadzając to postanowienie do treści czynności prawej. A zatem wypowiedzenie wysokości opłaty – bez jednoczesnego wypowiedzenia bonifikaty, jako utrwalonego elementu stosunku prawnego, skutkowało koniecznością dalszego jej stosowania w takiej, a nie innej wysokości.

Wartość nieruchomości gruntowej położonej w Ł. przy ul. (...), oznaczonej jako działka gruntu nr (...) o powierzchni (...) w obrębie B-46, dla której prowadzona jest księga wieczysta (...) według stanu i cen na dzień aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste wynosi: 68.847.000,00 zł.

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

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

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

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

Poczynione nakłady wpłynęły na wartość spornej nieruchomości.

Dokonując ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie Sąd I instancji oparł się na powołanych dowodach z dokumentów oraz przede wszystkim na opinii biegłej sądowej z zakresu szacunku nieruchomości – E. R., którą to opinię uznał za rzetelną i fachową. Jak wskazano w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku odwołując się do poglądów judykatury, nie ulega wątpliwości, że dowód z opinii biegłego podlega ocenie przy zastosowaniu art. 233 § 1 k.p.c. - na podstawie właściwych dla jej przedmiotu kryteriów zgodności z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziomu wiedzy biegłego, podstaw teoretycznych opinii, a także sposobu motywowania oraz stopnia stanowczości wyrażonych w niej wniosków. Złożona w rozpoznawanej sprawie opinia biegłej z zakresu szacunku nieruchomości odznaczała się pełną przydatnością dowodową w świetle powołanych kryteriów, zaś wszystkie, zgłaszane przez strony wątpliwości i zastrzeżenia do wniosków opinii zostały wyczerpująco wyjaśnione w ustnej opinii uzupełniającej, o czym świadczy również okoliczność, niepodjętowania przez żadną ze stron dalszej inicjatywy dowodowej w tym zakresie.

Na podstawie powyższych ustaleń faktyczny Sąd Okręgowy wskazał, że na mocy art. 238 k.c. Zgodnie z art. 238 k.c. każdorazowy użytkownik wieczysty jest obowiązany do uiszczania przez czas trwania swego prawa opłaty rocznej, zaś opłaty te mają charakter cywilnoprawny. Opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego stanowią wynagrodzenie za możliwość korzystania przez użytkownika wieczystego z gruntu, będącego własnością Skarbu Państwa lub jednostki

samorządu terytorialnego. W doktrynie i orzecznictwie nie ma jednolitości poglądów co do charakteru sprawy, która toczy się w sądzie w wyniku sprzeciwu od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego, choć przeważa stanowisko, że jest to uregulowana w art. 189 k.p.c. sprawa o ustalenie stosunku prawnego. Zdaniem Sądu I instancji w niniejszej sprawie istotą sporu była kwestia wysokości opłaty rocznej, jaką powód jako użytkownik wieczysty obowiązany jest uiszczać na rzecz pozwanego, a której to wielkość uzależniona jest od wartości nieruchomości objętej w użytkowanie. Jak wskazano w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia kwestie dotyczące ustalania opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, są unormowane w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. Nr 102 z 2010 r. poz. 651 z późn. zm.). Kluczowe znaczenie ma art. 71 ust. 1 u.g.n., będący odpowiednikiem kodeksowego art. 238 k.c., z którego wynika, że za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się opłaty: pierwszą i opłaty roczne. Obowiązek uiszczenia opłat rocznych obciąża każdego użytkownika wieczystego, a wysokość opłat uzależniona jest od ceny nieruchomości gruntowej (art. 72 w zw. z art. 67 u.g.n.).

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

Stosownie do treści art. 77 ust 1 u.g.n. wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, z zastrzeżeniem ust. 2 i 2a, podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty. W przypadku gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej, użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej. Pozostałą kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (nadwyżka) rozkłada się na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w następnych dwóch latach. Opłata roczna w trzecim roku od aktualizacji jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji (art.77 u.g.n. ust 2a).

Art. 78 ust. 1 u.g.n. wskazuje, iż właściwy organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej powinien wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty, do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego, przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia jej nowej wysokości. W wypowiedzeniu należy wskazać sposób obliczenia nowej wysokości opłaty i pouczyć użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Do wypowiedzenia dołącza się informację o wartości nieruchomości, o której mowa w art. 77 ust. 3, oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym. Stosownie do art. 67 ww. ustawy wartość nieruchomości określa rzeczoznawca majątkowy. Analiza przepisów dotyczących aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego wskazuje na konieczność ustalenia wartości nieruchomości. Wartość

tę zgodnie z art. 150 u.g.n. uzyskuje się w wyniku wyceny nieruchomości. Z kolei w myśl art. 72 ust. 1 i 3 pkt 5 u.g.n. opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej i jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana.

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

Jak wskazał Sąd Okręgowy, w przedmiotowej sprawie Miasto Ł. dokonując wypowiedzenia, uczyniło zadość wymaganiom formalno – proceduralnych związanych z formą i terminem sporządzenia wypowiedzenia oraz jego doręczeniem. W ocenie Sądu, istniały również przesłanki uprawniające właściciela nieruchomości do urzędowej aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, które wyrażały się wzrostem wartości nieruchomości. W tym zaś zakresie wypowiadał się powołany przez stronę pozwaną, na etapie przedsądowym rzeczoznawca majątkowy, który w przygotowanych operatach szacunkowych potwierdził wzrost wartości nieruchomości. Ta okoliczność została następnie zweryfikowana na gruncie niniejszej sprawy przez biegłego sądowego z zakresu szacunku nieruchomości. Rzeczona opinia ustaliła wartość działki wchodzącej w skład spornej nieruchomości na niższym poziomie aniżeli uczynił to rzeczoznawca majątkowy. W swoich wywodach biegła dokładnie wyjaśniła całą metodologię stosowaną przy wycenie nieruchomości, jak również precyzyjnie opisała czynniki i kryteria decydujące o wartości nieruchomości. Jednocześnie obszernie ustosunkowała się też do szeregu zastrzeżeń i wątpliwości zgłoszonych stroną pozwaną, przez co nie można jej postawić żadnego zarzutu związanego z nieprawidłową analizą i oceną przedstawionego do zbadania zagadnienia.

W oparciu o opinię biegłej E. R., Sąd Okręgowy ustalił wartość spornej działki gruntu na kwotę 68.847.000,00 złotych, która nie była kwestionowana przez strony. Mając powyższe na uwadze i uwzględniając fakt nabycia przez powoda od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. udziału w wysokości (...), na podstawie art. 72 u.g.n. wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działki gruntu, o numerze ewidencyjnym (...), położonej w Ł. przy ul. (...)–D, winna wynosić dla powoda 607.317,09 zł (wartość całej nieruchomości opiewa na kwotę 68.847.000 zł, zaś 3 % wartości całej nieruchomości to kwota 2.065.410 zł, zatem dla udziału powoda (...) opłata winna wynieść 607.317,09 zł). Przy czym, dzieląc stanowisko strony powodowej w tym zakresie - wskazana kwota winna również uwzględniać bonifikatę w wysokości 80% wynikającą z pisma Wojewody (...) nr GN.IV. (...) z dnia 22 grudnia 1998 roku.

Jak wskazał Sąd I instancji na mocy art. 73 ust 4 u.g.n - opłaty z tytułu użytkowania wieczystego obniża się o 50%, jeżeli nieruchomość została wpisana do rejestru zabytków, przy czym istnieje dodatkowa prawna możliwość podwyższenia lub obniżenia bonifikaty przez właściwy organ administracji. Z wnioskiem w takiej sprawie musi wystąpić właściciel budynku lub wieczysty użytkownik, zaś stosowną decyzję wydaje wojewoda.

Kwestia możliwości zaliczenia 80% bonifikaty do wielkości opłaty rocznej stanowiła kolejną okoliczność sporną pomiędzy stronami. Według powoda – zaliczenie bonifikaty w tejże wysokości jest uzasadnione w świetle okoliczności sprawy oraz ugruntowanej linii orzeczniczej. Wedle stanowiska strony pozwanej, przyjęcie 80% bonifikaty nie znajduje jakiegokolwiek uzasadnienia: udzielona w decyzji Wojewody (...) z dnia 22 grudnia 1998 roku bonifikata została przyznana w konkretnej kwocie, konkretnemu podmiotowi (spółce (...), poprzednikowi prawnemu (...) Sp. z o.o. w (...) Sp. z o.o. w W.), zmiana zaś okoliczności sprawy, a w szczególności zmiana wartości spornej nieruchomości, w rezultacie wyłącza możliwość dalszego stosowania przyznanej uprzednio bonifikaty. W ocenie pozwanego – decyzja Wojewody (...) z chwilą skutecznego wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu straciła byt prawny, jako nieaktualna i sprzeczna z nowo zaistniałym stanem prawnym. Sąd Okręgowy nie podzielił jednak tego stanowiska uznając, że okolicznością pozostającą poza wszelkim sporem jest to, iż nieruchomość objęta przez powoda w użytkowanie wieczyste jest wpisana do rejestru zabytków. Kwestią niebudzącą wątpliwości jest również to, że organ – dokonując wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego – fakt ten uwzględnił – stosując 50 – procentową bonifikatę. Nie mniej jednak, zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie uzasadnia zastosowania bonifikaty w tejże wysokości. Część spornej nieruchomości, oznaczonej obecnie jako działka gruntu o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 108.798 m2 powstała bowiem

z działek w stosunku do których, nastąpiło – decyzją Wojewody (...) z dnia 22 grudnia 1998 r., podwyższenie bonifikaty z 50 % do 80%, a mianowicie: z części działki nr (...) o powierzchni 95.803 m², części działki nr (...) o powierzchni 9.777 m² oraz części działki nr (...) o powierzchni 3.218 m². Działki te – w momencie udzielania bonifikaty stanowiły własność poprzednika prawnego powoda, w stosunku do którego – uwzględnianie 80% bonifikaty, przy każdorazowym ustalaniu wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego – zostało przesądzone wyrokiem Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 23 grudnia 2005 roku, wydanym w sprawie II C 1543/04 oraz Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 10 października 2006 roku, wydanym w sprawie o sygnaturze akt I ACa 355/06. Sąd I instancji odwołując się do poglądów judykatury podkreślił, że opłata roczna za użytkowanie wieczyste gruntu wiąże każdego kolejnego nabywcę tego prawa, co oznacza, iż ukształtowana w ten sposób opłata (uwzględniająca 80% bonifikatę) wiąże powoda jako następcę prawnego zwłaszcza, że pozwany – ustalając na przestrzeni lat wielkość opłaty rocznej – nie dokonał stosownego wypowiedzenia obowiązującej 80% bonifikaty.

Tym samym w ocenie Sądu Okręgowego wysokość opłaty rocznej dla udziału powoda, w wysokości (...) jest uzasadniona w kwocie 121.463,42 zł, (tj. z uwzględnieniem 80% bonifikaty od wyliczonej przez biegłą kwoty 607.317,09 zł).

Kolejny przedmiot rozważań przedstawiony w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku stanowiła możliwość zaliczenia na poczet różnicy między opłatą obowiązującą do 2013 roku, a opłatą zaktualizowaną wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego. Powód bowiem wnosił o zaliczenie na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę urządzeń infrastruktury technicznej oraz nakładów koniecznych, które miały wpływ na cechy techniczno-użytkowe nieruchomości. W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy odwołał się do dyspozycji art. 77 ust. 4-6 ustawy o gospodarce nieruchomościami, z którego wynika, iż przy aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną zalicza się wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej po dniu dokonania ostatniej aktualizacji, przy czym zaliczenie wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej następuje również w przypadku, gdy nie zostały one uwzględnione w poprzednio dokonywanych aktualizacjach. Takie same zasady stosuje się odpowiednio do nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu, poniesionych przez użytkownika wieczystego, o ile w ich następstwie wzrosła wartość nieruchomości gruntowej.

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

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy uznał, że przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej (art. 143 ust. 2 u.g.n.), należy rozumieć budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych, telekomunikacyjnych. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo budowlane (Dz.U. 2013.1409) przez „budowę” należy rozumieć wykonywanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, a także odbudowę (doprowadzenie obiektu do stanu poprzedniego, ale w poprawionej wersji), rozbudowę (tj. dobudowanie do obiektu nowych elementów) oraz nadbudowę (zmiana wysokości, albo kubatury) obiektu budowlanego. Należy przy tym zaznaczyć, że pojęcie budowy nie obejmuje tzw. "przebudowy" robót budowlanych, a więc czynności w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji (por. K. Marciniuk [w]: P. Czechowski [red.] Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz. Wolters Kluwer 2015). Pojęcie budowy drogi, zostało zaś zdefiniowane w art. 4 pkt 17 ustawy z 21 marca 1985 r. o drogach publicznych

(t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 260 ze zm.) jako wykonywanie połączenia drogowego między określonymi miejscami lub miejscowościami, a także jego odbudowę i rozbudowę. Do zakresu terminu "budowa drogi" nie zalicza się natomiast robót budowlanych określanych jako "przebudowa drogi", tj. tych, w których wyniku następuje podwyższenie parametrów technicznych i eksploatacyjnych istniejącej drogi, niewymagających zmiany granic pasa drogowego (art. 4 pkt 18 ustawy o drogach publicznych), ani stanowiących remont drogi robót przywracających pierwotny stan drogi, także przy użyciu wyrobów budowlanych innych niż użyte w stanie pierwotnym (art. 4 pkt 19 ustawy o drogach publicznych).

Po dokonaniu powyższych ustaleń Sąd I instancji, w oparciu o wnioski opinii biegłej sądowej z zakresu szacowania nieruchomości, stanął na stanowisku, iż do kategorii nakładów na budowę urządzeń infrastruktury technicznej poniesionych przez użytkowników wieczystych spornej nieruchomości należy zaliczyć jedynie: budowę kolektora ogólnospławnego III na odcinku od przelewu (...) do Ł7 biegnącego wzdłuż kanału rzeki Ł. od ul. (...) do istniejącego kolektora (działki nr (...)), budowę ul. (...) (wykonanie nowego obiektu budowlanego) i utworzenie 4 zorganizowanych zjazdów z dróg publicznych, na teren poszczególnych nieruchomości oraz odbudowę ulicy (...) na odcinku od ul. (...) do ul. (...) (nastąpiła zmiana szerokości pasa drogowego). Uzasadnia to charakter przeprowadzonych przez użytkowników wieczystych czynności budowlanych, których w ocenie Sądu nie można określić mianem „przebudowy”. Dlatego też Sąd I instancji przyjął za biegłą sądową wartość nakładów na kwotę 6 668 000,00 zł, z czego U. (...) przypada 4 707 300,00 zł, (...) Sp. z o.o. w W. - 876.400,00 zł, zaś na (...) Sp. z o.o. w W. - 1.084.300, 00 zł, co nie były kwestionowane przez żadną ze stron.

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

Obok nakładów na budowę urządzeń infrastruktury technicznej, powód wnosił również o zaliczenia do różnicy pomiędzy opłatą aktualną, a dotychczasową, nakładów koniecznych. Do nakładów koniecznych należy zaliczyć wydatki, które są niezbędne do korzystania z gruntu zgodnie z celem, na jaki został oddany w użytkowanie wieczyste. Cel taki winien wynikać przede wszystkim z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy. Stosownie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ł. dla obszaru D. - Zachodnia - O. - proj. Ż. przyjętego uchwałą Nr LXXII/1620/01 Rady Miejskiej w Ł. w dniu 27 grudnia 2001 r. (a więc objętego niniejszym postępowaniem) sporna nieruchomość jest położona na terenie przeznaczonym na adaptację istniejącego zespołu przemysłowego dla potrzeb centrum handlowo - usługowo - rekreacyjnego, w tym m.in. obiektów handlowych, gastronomicznych, rzemiosła, kultury, rekreacji i rozrywki, czy też hotelarskich. Jak wskazano w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, zgodnie z treścią art. 77 ust. 6 u.g.n. aby nakłady konieczne, mogły być zaliczone na poczet różnicy pomiędzy opłatą zaktualizowaną, a opłatą dotychczasową ich poniesienie musi wpływać na cechy techniczno - użytkowe gruntu, powodując jednocześnie wzrost wartości nieruchomości gruntowej.

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

Z uwagi na okoliczność, że wartość przedmiotowych robót (niekwestowana przez żadną ze stron) wynosi 3.334.000,00 zł, z czego udział U. (...) stanowi 2.354.000,00 zł, (...) Sp. z o.o. w W. - 438.000,00 zł, zaś udział (...) Sp.

z o.o. w W. – 542.000,00 zł, Sąd I instancji mając na względzie fakt nabycia przez powoda udziału w spornej nieruchomości przysługującego (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. stanął na stanowisku, iż wartość nakładów koniecznych, wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu, powodujące wzrost wartości nieruchomości i podlegające zaliczeniu na opłatę z tytułu użytkowania wieczystego poniesione przez użytkowników wieczystych nieruchomości lub ich poprzedników prawnych podlegająca zaliczeniu na opłatę z tytułu użytkowania wieczystego, poniesiona przez powoda, jako użytkownika wieczystego, w oparciu o wielkość przysługującego mu udziału w nieruchomości (łącznie (...)) wynosi 980.000 zł.

Tym samym łączne nakłady poniesione przez powoda, jako użytkownika wieczystego, na sporną nieruchomość, które stosownie do treści art. 77 ust. 4-6 ustawy o gospodarce nieruchomościami wyniosły 2.940.700 złotych i w tej wysokości należało je zaliczyć na poczet różnicy pomiędzy opłatą zaktualizowaną a opłatą dotychczasową.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie wyrażonej w art. 100 zd. 1 k.p.c. zasady wzajemnego zniesienia kosztów postępowania.

Wyrok Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 24 maja 2016 roku w całości apelacją zaskarżyło Miasto Ł. zarzucając rozstrzygnięciu:

1. naruszenie przepisu prawa materialnego art. 77 ust. 1, ust 4 i ust. 6 w zw. art. 143 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2010 r., Nr 102, poz. 651 ze zm.), poprzez nieuzasadnione zaliczenie przy ustaleniu opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego poniesionych przez użytkownika wieczystego nakładów na infrastrukturę techniczną i nakładów koniecznych.
2. naruszenie przepisu prawa materialnego, tj. art. 73 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami poprzez błędna jego wykładnię polegającą na niewłaściwym ustaleniu wysokości opłaty rocznej poprzez zastosowanie przy jej obliczaniu bonifikaty w wysokości 80%, podczas gdy bonifikata udzielona poprzednikom użytkownika wieczystego decyzją Wojewody (...) z dnia 22 grudnia 1998 r. nr GN.IV. (...) miała charakter kwotowy tj. obniżała wysokość należnej za dany rok opłaty o kwotę 189.209,30 zł .

Wskazując na powyższe zarzuty apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i ustalenie, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego gruntu wynosi 303.358,54 zł oraz oddalenie powództwa w zakresie żądania powoda zaliczenia na poczet różnicy pomiędzy opłatą nową a opłatą dotychczasową wartości nakładów na budowę urządzeń infrastruktury technicznej oraz nakładów koniecznych, a nadto o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego.

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. w odpowiedzi na apelację wniosła o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna.

Wprawdzie zarzuty skarżącego dotyczą naruszenia prawa materialnego to jednak Sąd Apelacyjny musi pokreślić, że dokonane przez Sąd Okręgowy rozstrzygnięcie zostało wydane na podstawie ustaleń, które Sąd Apelacyjny podziela i przyjmuje za własne. To z uwagi na bardziej polemiczny, niż jurydyczny charakter apelacji w niniejszym uzasadnieniu przedstawiono obszernie fragmenty uzasadnienia zaskarżonego wyroku z dnia 24 maja 2016 roku uznając, że przedstawiona w nim argumentacja stanowi sama w sobie odpowiedź na zarzuty skarżącego.

Nie może budzić wątpliwości, że zgodnie z art. 73 ust 4 u.g.n. opłaty z tytułu użytkowania wieczystego obniża się o 50%, jeżeli nieruchomość została wpisana do rejestru zabytków. W stosunku do przedmiotowej nieruchomości Wojewoda (...), działając na podstawie art. 73 ust. 4 w zw. z art. 72 ust. 2 i 3 pkt 5 u.g.n. - w brzmieniu obowiązującym w grudniu 1998 roku - wyraził zgodę na udzielenie bonifikaty w wysokości 80% opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Sąd Apelacyjny podziela stanowisko wskazane w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia, że mimo dokonania we

wrześniu 2013 roku wypowiedzenia opłaty rocznej, 80% bonifikata w dalszym ciągu obowiązuje. Z treści art. 74 ust. 6 oraz 78 u.g.n. wynika bowiem wyraźnie, że wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej, związane ze zmianą wartości nieruchomości oraz wypowiedzenie bonifikaty stanowią dwie odrębne instytucje i nie można w drodze wypowiedzenia opłaty doprowadzić do zniesienia lub zmiany wysokości bonifikaty. Tym samym aktualizacja opłaty, ze względu na zmianę wartości nieruchomości, co do zasady nie niesie za sobą automatycznego wypowiedzenia ustalonej uprzednio bonifikaty, chyba, że nastąpiłoby to w drodze odrębnego wypowiedzenia wzorowanego na trybie aktualizacji opłaty rocznej. Jak wskazuje judykatura " Z art.73 ust. 6 oraz art. 78 u.g.n. wynika bowiem wyraźnie, że ustawodawca rozróżnia jednoznacznie wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej związane ze zamianą wartości nieruchomości oraz wypowiedzenie bonifikaty. Uzasadnia to de lege lata wnioski, że wypowiedzenie opłaty rocznej i wypowiedzenie bonifikaty to dwie różne instytucje i nie można w drodze wypowiedzenia opłaty doprowadzić do zniesienia bonifikaty" (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 września 2009 r., I CSK 19/09). Zgodnie z art. 73 ust. 4 u.g.n., opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu podlegają obligatoryjnej bonifikacie w wysokości 50%, jeżeli nieruchomość gruntowa będąca przedmiotem użytkowania wieczystego została wpisana do rejestru zabytków i co więcej ewentualne obniżenie jej wysokości nie może prowadzić do obniżenia bonifikaty obligatoryjnej. Analiza podstaw uzasadniających bonifikatę przysługującą w związku z wpisaniem nieruchomości do rejestru zabytków oraz przyczyn, które mogą uzasadniać wypowiedzenie bonifikaty, o których mowa w przepisie art. 73 ust. 6 ustawy prowadzi do wniosku, że ten ostatni przepis nie dotyczy bonifikaty udzielonej dla nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków. Bonifikata ta przede wszystkim nie wiąże się w żaden sposób z osobą użytkownika wieczystego, a nadto nie ma jakiegokolwiek związku z celem, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste. Co istotne, w zakresie bonifikaty związanej z wpisaniem nieruchomości do rejestru zabytków ustawodawca przewidział w przepisie art. 73 ust. 4 ustawy możliwość jej obniżenia przez właściwy organ, a więc posłużył się tu zupełnie inną instytucją, niż wypowiedzenie przewidziane dla bonifikaty związanej z celem, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste. Posłużenie się przez ustawodawcę odmiennym pojęciem, tj. obniżenia bonifikaty, a nie wypowiedzenia bonifikaty świadczy o tym, że zmiana wysokości bonifikaty nie wymaga zachowania procedury określonej w przepisach art. 78-81 u.g.n. w zw. z art. 73 ust. 6 u.g.n. Apelujący nie przedstawia jednak, żadnego dowodu z którego wynikałoby, że bonifikata w wysokości 80% uległa zmianie.

Wskazując na naruszenie art. 73 ust 4 u.g.n. apelujący próbuje wywodzić, że udzielona decyzją Wojewody (...) z dnia 22 grudnia 1998 roku 80% bonifikata miała charakter kwotowy, a tym samym obniżała wysokość należnej opłaty jedynie za jeden rok o kwotę 189.209,30 złotych. Powyższe stanowisko stanowi całkowicie dowolną polemikę ze wskazanymi ze wskazanymi przez Sąd I instancji prawomocnymi wyrokami Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 23 grudnia 2006 roku w sprawie II C 1543/04 i Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 10 października 2006 roku oddalającego apelację od wyroku z dnia 23 grudnia 2006. Jak wynika z orzeczenia w sprawie II C 1543/04 zgoda Wojewody (...) nie dotyczyła tylko jednej opłaty rocznej, albowiem nie wynika to z treści tej zgody, bonifikata w wysokości 80% była stosowana przez ponad 5 lat, zaś z art. 72 ust. 2 i 3 pkt 5 u.g.n. wynika, że "opłaty z tytułu użytkowania wieczystego obniża się" - co z uwagi na użytą liczbę mnogą wskazuje, że obniża się kolejne także opłaty roczne". Rację ma powód, że powyższe ustalenia korzystają z rozszerzonej prawomocności tak wobec każdorazowego właściciela gruntu jak i każdorazowego użytkownika gruntu. Apelujący nie próbuje nawet wykazać, że decyzja Wojewody (...) z dnia 22 grudnia 1998 roku została zmieniona lub uchylona, a to oznacza, że nie zmienił się stan faktyczny od czasu wydania przez Sąd Okręgowy w Łodzi prawomocnego wyroku w sprawie II C 1543/04, a to oznacza, że 80% bonifikata nadal obowiązuje. Stanowisko to potwierdzają także inne wyroki Sądu Apelacyjnego w Łodzi (przykładowo w sprawie I ACa 1648/16).

Apelacja zarzucając naruszenie art. 77 ust. 1, ust 4 i ust. 6 w zw. art. 143 ustawy o gospodarce nieruchomościami kwestionuje zaliczenie przez Sąd I instancji, na poczet różnicy pomiędzy zaktualizowaną a dotychczasową opłatą z tytułu użytkowania wieczystego nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego w postaci: budowy kolektora ogólnospławnego III na odcinku od przelewu (...) do Ł7 biegnącego wzdłuż kanału rzeki Ł. od ulicy (...) do istniejącego kolektora (działki nr (...)), budowy ulicy (...) oraz utworzenie czterech zajazdów z dróg publicznych na teren poszczególnych nieruchomości i odbudowę ulicy (...) na odcinku od ulicy (...) do ulicy (...). Powyższe nakłady, poczynione przez poprzednika prawnego powoda, zostały poddane szczegółowej analizie w przeprowadzonej w toku procesu opinii E. R. z dnia 2 kwietnia 2015 roku, której przed wniesieniem apelacji strona pozwana nie kwestionowała

tak w zakresie rodzaju poczynionych nakładów, jak i ustalenia ich wartości. W szczególności pełnomocnik Miasta Ł. nie wnioskował o uzupełnienie powyższej opinii, ani nie wskazywał na wątpliwości co do charakteru wyżej wskazanych prac budowlanych. Odnosząc się do zarzutu naruszenia prawa materialnego w postaci art. 77 ust. 4 - 6 u.g.n. poprzez zaliczenie na poczet podwyższonej opłaty nakładów wskazanych przez powoda, Sąd Apelacyjny musi zwrócić uwagę, że ten zarzut naruszenia prawa materialnego nie został zgłoszony jako konsekwencja naruszenia prawa procesowego w zakresie ustaleń faktycznych Sądu Okręgowego, co do charakteru nakładów poczynionych przez użytkownika wieczystego. Tak więc, trzeba przyjąć, że apelujący uznaje, za Sądem I instancji, iż nakłady te mają charakter nakładów na infrastrukturę techniczną, a zatem nie mogło dojść do naruszenia art. 77 ust. 4 - 6 u.g.n.

W uzasadnieniu zaskarżonego wyroku Sąd Okręgowy w szczególowy sposób wskazał jakie obiekty i z jakich przyczyn uznaje za budowę urządzeń infrastruktury technicznej w rozumieniu art. 143 ust. 2 u.g.n., a jakie nakłady były nakładami koniecznymi. Odwołał się także szeroko do regulacji Prawa budowlanego i ustawy o drogach publicznych. Uznając wymienione w apelacji inwestycje za budowę infrastruktury technicznej, albowiem dwie pierwsze były budową nowej infrastruktury, zaś ostatnia z uwagi na zmianę pasa drogowego także kwalifikowała się do tej grupy. Apelujący ogólnie próbuje odwoływać się do brzmienia art. 143 ust. 2 u.g.n., ale całkowicie pomija stanowisko judykatury z którego w przykładowo wynika, że: "Dla zweryfikowania tego, czy doszło do budowy, czy przebudowy drogi kluczowe jest to, czy istniejący obiekt przeznaczony do prowadzenia ruchu drogowego powstał w wyniku przeprowadzenia robót budowlanych, zgodnie z właściwymi przepisami i dopiero dokonywane są na nim dalsze roboty budowlane, w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego, w zakresie nie wymagającym zmiany granic pasa drogowego (wówczas jest to przebudowa), czy też są to pierwsze roboty budowlane prowadzone w celu budowy drogi (wówczas mamy do czynienia z budową)." (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 17 października 2014 r., I OSK 435/13, L.). Już ta konstatacja pozwala na przyjęcie, że skoro przebudowa ulicy (...) obejmowała zmiany granic pasa drogowego - na co wskazano w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, a czemu apelujący nie zaprzecza, to jest oczywistym, że nakłady na taką modernizację należy traktować jako budowę infrastruktury technicznej.

W treści apelacji skarżący w sposób jednoznaczny określił, że kwestionuje nakłady w postaci: budowy kolektora ogólnospławnego III na odcinku od przelewu (...) do Ł7 biegnącego wzdłuż kanału rzeki Ł. od ulicy (...) do istniejącego kolektora (działki nr (...)), budowy ulicy (...) oraz utworzenie czterech zajazdów z dróg publicznych na teren poszczególnych nieruchomości i odbudowę ulicy (...) na odcinku od ulicy (...) do ulicy (...). Wśród tych inwestycji nie zostały wymienione przyłącza do jakiegokolwiek sieci co czyni apelację w tym zakresie niezrozumiałą, albowiem z uzasadnienia zaskarżonego wyroku nie wynika by nakłady w tym zakresie zostały uwzględnione przez Sąd I instancji. Trudno zgodzić się także z argumentacją skarżącego, że "Niewątpliwie budowa kolektora ogólnospławnego nie jest inwestycją zwiększającą atrakcyjność gruntu, lecz jedynie przebudową istniejącej infrastruktury (na co wskazuje sformułowanie o budowie kolektora na "odcinku od przelewu (...) do L7." (k. 778). Po pierwsze bowiem Sąd I instancji wskazał, że dotyczy to budowy całkiem nowego odcinka kolektora, a zatem powyższa inwestycja nie była modernizacją jak wskazuje apelacja. Po drugie, trudno zgodzić się z twierdzeniem, że budowa dodatkowego kolektora ogólnospławnego, a zatem urządzenia pozwalającego na odprowadzanie ścieków sanitarnych i deszczowych nie zwiększa atrakcyjności gruntu. Oczywistym jest bowiem, że grunt wyposażony w takie urządzenie kanalizacyjne będzie z pewnością bardziej odporny na podmakanie, co z pewnością dla potencjalnego inwestora będzie miało istotne znaczenie.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny działając na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako bezzasadną.

Rozstrzygnięcie w zakresie kosztów postępowania apelacyjnego nastąpiło na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c. wyrażającą zasadę odpowiedzialności za wynik procesu. Z tych względów na podstawie § 2 pkt 7 i § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. 2015, poz. 1804), obciążono stronę pozwaną kosztami zastępstwa procesowego pełnomocnika strony powodowej w postępowaniu apelacyjnym w kwocie 10.800 złotych.