

Sygn. akt I ACa 853/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 września 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Anna Kowacz-Braun
Sędziowie:	SSA Paweł Rygiel SSA Hanna Nowicka de Poraj
Protokolant:	st.sekr.sądowy Barbara Piaszczyk

po rozpoznaniu w dniu 26 września 2012 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółki z o.o. z/s w K.

przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi Miasta K.

o ustalenie wysokości opłaty

na skutek apelacji strony pozwanej od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 20 kwietnia 2012 r. sygn. akt I C 1282/09

1. zmienia zaskarżony wyrok w punktach I i II w ten sposób, że punktowi I nadaje brzmienie: „ustala że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa składającej się z działek nr (...) o powierzchni (...)ha i nr (...) o powierzchni (...)ha położonej w K., obręb (...), jednostka ewidencyjna P., objętej księgą wieczystą KW nr (...), dokonana pismem strony pozwanej z dnia 22 września 2008r. kierowanym do strony powodowej jest uzasadniona do kwoty 216.632,37zł (dwieście szesnaście tysięcy sześćset trzydzieści dwa złote i trzydzieści siedem groszy) za okres od dnia 1 stycznia 2009r., do dnia 31 grudnia 2009r. oraz do kwoty 72.211 zł (siedemdziesiąt dwa tysiące dwieście jednaście złotych) począwszy od dnia 1 stycznia 2010r., przy czym na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną zalicza się wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości w kwocie 3.168.443,96zł (trzy miliony sto sześćdziesiąt osiem tysięcy czterysta czterdzieści trzy złote i dziewięćdziesiąt sześć groszy)”

2. w pozostałej części apelację oddala;

3. znosi wzajemnie między stronami koszty postępowania apelacyjnego.

UZASADNIENIE

Powód (...) Sp. z o.o. w K. domagał się ustalenia, że aktualizacja opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej, składającej się z działek nr (...) o łącznej pow. (...)ha, objętej księgą wieczystą (...) dokonana przez Prezydenta Miasta K. zawiadomieniem z dnia 22 września 2008 r. jest nieuzasadniona, w całości. Jednakże w razie ustalenia nowej wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste strona powodowa wniosła o zaliczenie na poczet różnicy pomiędzy opłatą dotychczasową a zaktualizowaną poniesionych przez nią na nieruchomość nakładów w kwocie 4 047 015,66zł.

W uzasadnieniu żądania powód podał, że nowa opłata w wysokości 261 175,86 zł. została obliczona w oparciu o wadliwie wykonany operat szacunkowy nieruchomości; ergo pozwany nie wykazał przesłanki wzrostu wartości nieruchomości. W ocenie powoda ewentualna nowa opłata winna być obliczona w oparciu o 1%-ową a nie 3%-ową stawkę. Ta pierwsza jest bowiem właściwa dla nieruchomości gruntowych wykorzystywanych tak jak przedmiotowa nieruchomość - tj. na cele mieszkaniowe. Przedstawione do rozliczenia nakłady stanowią poniesiony przez powoda koszt rozbiórki starych budynków przemysłowych, co doprowadziło do wzrostu wartości nieruchomości.

Pozwany Skarb Państwa - Prezydent Miasta K. wniósł o oddalenie powództwa w całości i ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości jest zasadna a opłata ta od dnia 1 stycznia 2009 r. winna wynosić ustaloną w kwestionowanym operacie szacunkowym kwotę 261.175,86 zł.

W ocenie pozwanego operat szacunkowy stanowiący podstawę aktualizacji opłaty jest prawidłowy. Uwzględniona w nim została specyfika nieruchomości oraz jej wpływ na wartość gruntu. Wzrost wartości nieruchomości od czasu ostatniej aktualizacji opłaty (11 lat temu) jest bezsporny. Brak jest podstaw do rozliczenia nakładów powoda, albowiem nie wpłynęły one na wartość gruntu. Ponadto budynki, które zostały wyburzone stanowiły własność użytkownika wieczystego a nie właściciela nieruchomości.

Sąd Okręgowy w Krakowie wyrokiem z dnia 20 kwietnia 2012 r., sygn. akt IC 1282/09, ustalił, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste opisanej na wstępie nieruchomości gruntowej dokonana pismem z dnia 22 września 2008r. jest uzasadniona do kwoty 72.211 zł. począwszy od dnia 1 stycznia 2009r, przy czym na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną zalicza się wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości w kwocie 4.047.015,66 zł.

W uzasadnieniu Sąd Okręgowy ustalił między innymi, że powód jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej będącej własnością Skarbu Państwa, położonej w K. przy ulicy (...), składającej się z działek: nr (...) o pow. (...)ha i (...) o pow. (...)ha, obręb (...) jednostka ewidencyjna P., objętej księgą wieczystą nr (...). Pismem z dnia 22 września 2008 r. Prezydent Miasta K. wypowiedział powodowi dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w/w nieruchomości (6.261,81 zł tj. 3% wartości nieruchomości), proponując nową w kwocie 261.175,86 zł jako obowiązującą od dnia 1 stycznia 2009 r. Nowa opłata również stanowiła 3% wartości nieruchomości, ustalonej w operacie szacunkowym rzeczoznawcy majątkowego W. Z. na kwotę 8.705.862 zł.

Na wniosek powoda, orzeczeniem z dnia 6 lipca 2009 r, Samorządowe Kolegium Odwoławcze w K. stwierdziło, że podwyższenie opłaty jest nieuzasadnione. Przedmiotowe rozstrzygnięcie zostało oparte na zakwestionowaniu prawidłowości operatu szacunkowego rzeczoznawcy W. Z., będącego podstawą podwyższenia opłaty. Kolegium poddało też w wątpliwość przyjęcie przez rzeczoznawcę 3% stawki do obliczenia opłaty rocznej. Od orzeczenia SKO strona pozwana w ustawowym terminie wniosła sprzeciw. W oparciu o opinię (...) Stowarzyszenia (...) Sąd Okręgowy ustalił następnie, że operat szacunkowy z dnia 14 sierpnia 2008 r, sporządzony przez W. Z. nie może stanowić podstawy do określenia wartości rynkowej gruntu przedmiotowej nieruchomości dla potrzeb aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, ponieważ zawiera dyskwalifikujące go błędy. Między innymi niewłaściwie przeprowadzono analizę i charakterystykę rynku a nieruchomości przyjęte do porównania w większości nie są podobne do wycenianej.

Ustalił następnie Sąd Okręgowy, że powód zakupił prawo użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul. (...) oraz własność budynków od firmy (...) S.A. w K.. Na działkach posadowione były: budynek administracyjny o

pow. użytkowej (...) m2, budynek produkcyjny o pow. użytkowej (...)m2, budynek produkcyjny i magazynowy o pow. użytkowej (...)m2 oraz ogrodzenie. Dla przedmiotowej nieruchomości brak jest obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. Według uchwały Rady Miasta K. Nr XII/87/03 z dnia 16 kwietnia 2003 r. w sprawie Stadium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta K. działki (...) znajdują się na terenach zabudowy mieszkaniowo - usługowej.

Na wniosek powoda z dnia 17 maja 2006 r - ustalił dalej Sąd - Prezydent Miasta K. w dniu 17 grudnia 2008 r. wydał decyzję na mocy, której zostały ustalone warunki zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: „Budowa budynku mieszkalno - usługowego, wielorodzinnego, wraz z wjazdami i miejscami postojowymi naziemnymi oraz rozbudową miejskiej sieci energetycznej na działkach nr (...) i części działek nr (...), obr.(...)P., położonych przy ul. (...) w K..” Natomiast, decyzją z dnia 27 lipca 2009 r. Prezydent Miasta K. zatwierdził złożony przez stronę powodową, a dotyczący przedmiotowych działek projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę budynku mieszkalno - usługowego, wielorodzinnego wraz z innymi instalacjami wewnętrznymi.

W oparciu o opinię biegłego sądowego M. N. Sąd Okręgowy ustalił, że rzeczywista wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości, według stanu na dzień 22 września 2008 r (aktualizacja opłaty) wynosiła 7.221.079,04 zł. Wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działek nr (...) w wysokości 3% wartości nieruchomości według stanu i cen na dzień 22 września 2008 r., wynosi zaś 216.600 zł.

Ustalił też Sąd, że powód rozebrał budynki istniejące na nieruchomości, które służyły poprzedniemu użytkownikowi wieczystemu dla celów prowadzonej przez niego działalności przemysłowej. Brak było możliwości zaadaptowania tych obiektów na cele mieszkalno - usługowe, dlatego ich rozbiórka była konieczna i ekonomicznie uzasadniona. Nakłady te miały wpływ na wartość wycenianych gruntów - działek ze względu na fakt możliwości alternatywnego ich wykorzystania na cele mieszkaniowo - usługowe. Rozbiórka wpłynęła na cechy techniczno użytkowe gruntu. W ich następstwie wzrosła wartość nieruchomości gruntowej, która na dzień 18 sierpnia 2011 r. wynosi 10.389.523 zł. Wartość nakładów poniesionych przez powoda na rozbiórkę budynków przemysłowych, wynikająca z faktur i protokołów odbioru załączonych do pisma z dnia 23 lipca 2010 r, wynosi netto 4.047.015,66zł.

Powyższe Sąd ustalił również w oparciu o opinię biegłego M. N.. Przedmiotowy elaborat spełniał kryteria formalne, został opracowany w oparciu o podejście porównawcze zgodnie z §28 ust. 1 w zw. z ust. 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 ze zm.), przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej (§4 ust. 2 i 4 cyt. rozporządzenia), przy uwzględnieniu takich elementów, jak lokalizacja i położenie nieruchomości, uzbrojenie techniczne, powierzchnia działki, dostępność komunikacyjna, kształt działki, otoczenie i sąsiedztwo, przeznaczenie w planie/stadium zagospodarowania przestrzennego, czy możliwość alternatywnego wykorzystania. Zdaniem Sądu wywody sporządzonej opinii obejmowały całokształt istotnych okoliczności były logicznie skonstruowane i przekonujące. Dlatego też ustaloną przez tego biegłego wartość nieruchomości Sąd Okręgowy bez zastrzeżeń przyjął za podstawę obliczenia opłaty rocznej. Z opinii tego biegłego wynika jednoznacznie konieczność i potrzeba rozbiórki budynków byłego przedsiębiorstwa produkcyjnego. Koszty prac rozbiórkowych musiały zatem zostać uwzględnione w rozliczeniu, szczególnie, iż biegły wykazał, że dokonane nakłady miały wpływ na wartość gruntów opiniowanych tj. na cechy techniczno użytkowe gruntów.

Oceniając powyższe ustalenia Sad Okręgowy uznał powództwo za **uzasadnione w części**.

Sąd odwołał się do treści art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 28 lipca 2011r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2011 r., Nr 187, poz. 1110 - **dalej „u.g.n.”**), z którego wynika, że 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. Stosowanie zaś do art. 77 ust. 4 u.g.n. przy aktualizacji opłaty, 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. Zasady te 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 (art. 77 ust 6 u.g.n.).

W świetle ustaleń faktycznych, dokonanych w oparciu o opinię biegłego sądowego, Sąd Okręgowy uznał, że zaktualizowana opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości dokonana przez Prezydenta Miasta K. pismem z dnia 22 września 2008 r. jest uzasadniona do kwoty 72.211 zł od dnia 1 stycznia 2009r. Dokonana aktualizacja znajduje uzasadnienie w związku ze zmianą ceny rynkowej nieruchomości. Sąd uznał, że właściwie ustalona opłata winna wynosić 1% **wartości nieruchomości** ustalonej przez biegłego - stosownie do dyspozycji art. 72 ust. 3 pkt 4 u.g.n. Stawka procentowa przyjęta przez biegłego w opinii (3%) nie jest właściwa. Wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego została w art. 72 ust. 2 u.g.n. uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste. O stawce procentowej opłaty rocznej nie decyduje więc przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, lub Stadium, lecz cel ujęty w umowie, bądź decyzji, o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste, a dopiero w razie braku wskazania celu w umowie - faktyczny sposób korzystania z nieruchomości. W ocenie Sądu Okręgowego powód dostatecznie wykazał, że zaszła trwała zmiana w zakresie sposobu korzystania z przedmiotowej nieruchomości. Potwierdzają to wydane przez Prezydenta Miasta K. decyzje o ustaleniu warunków zabudowy dla działek (...), oraz o pozwoleniu na budowę. Co prawda, w dniu dokonania aktualizacji decyzje te jeszcze nie istniały, jednakże pozwany musiał mieć świadomość zmiany przeznaczenia, skoro postępowanie w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy toczyło się na wniosek powoda od maja 2006 r. W ocenie Sądu istotny jest faktyczny sposób korzystania ze nieruchomości na dzień 1 stycznia 2009 r, a więc na dzień od którego naliczana jest nowa wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste. Wówczas już korzystano z nieruchomości na cel mieszkaniowo - usługowy, co uzasadnia przyjęcie stawki 1% a nie jak dotychczas 3%.

W ocenie Sądu Okręgowego, na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną zaliczyć należy wartość nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno- użytkowe gruntu poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości w kwocie 4.047.015,66 zł. Chodzi o rozbiórkę budynków pozostałych po byłym przedsiębiorstwie produkcyjnym. Sąd odwołał się tu do pojęcia "nakładów koniecznych" na grunt użytego w art. 77 ust. 6 u.g.n. wskazując, że chodzi tu o wydatki poniesione na grunt potrzebne do normalnego korzystania z nieruchomości zgodnie z jego przeznaczeniem. Konieczność i potrzeba wyburzenia dotychczasowych budynków wynikała z charakteru planowanej przez stronę powodową inwestycji na działce. Okoliczność ta wynika z opinii biegłego, podobnie jak przesłanka znaczącego podniesienia wartości nieruchomości.

Jako podstawę rozstrzygnięcia o kosztach procesu Sąd Okręgowy wskazał art. 100k.p.c.

Wyrok Sądu Okręgowego zaskarżył apelacją pozwany Skarb Państwa, 1/ w części w jakiej uznaje aktualizację opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości za niezasadną co do kwoty 144 421,37 zł. tj w jakiej począwszy od dnia 1 stycznia 2009 r, ustalił stawkę opłaty na poziomie 1% zamiast 3% wartości nieruchomości, 2/ w jakiej Sąd Okręgowy zaliczył na poczet zaktualizowanej opłaty nakłady poniesione przez użytkownika wieczystego w wysokości 4 047 015,66 zł, 3/ w jakiej zniósł wzajemnie między stronami koszty procesu.

Zaskarżonemu wyrokowi pozwany zarzucił co następuje.

1/ naruszenie art. 233 § 1 kpc przez błędną ocenę zgromadzonego materiału dowodowego i uznaniu, że przedmiotowa nieruchomość przy ul. (...) w K. jest przeznaczona na cele mieszkaniowe.

2/ naruszenie art. 72 ust. 4 u.g.n. poprzez zastosowanie stawki 1% zamiast 3% dla naliczania opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości;

3/ naruszenie art. 73 ust. 2 u.g.n. przez przyjęcie, że nastąpiła trwała zmian sposobu korzystania z nieruchomości,

4/ naruszenie art. 77 ust. 6 u.g.n. poprzez uznanie, że koszt rozbiórki budynków zalicza się do nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu;

5/ naruszenie § 35 ust. 3 pkt 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r, w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. nr 207, poz. 2109 - zwanego dalej rozporządzeniem), poprzez jego niezastosowanie do ustalenia wartości nakładów o jakich mowa w art. 77 ust. 6 u.g.n.

Przeprowadzone w sprawie dowody pozwalają jedynie na ustalenie, że powód jest w trakcie procesu inwestycyjnego oraz, że na przedmiotowej nieruchomości dopiero zamierza wznieść budynek mieszkalny. Do dnia wydania przez Sąd Okręgowy orzeczenia przedmiotowa nieruchomość wciąż nie była zabudowana budynkiem mieszkalnym. Jak dotąd można więc mówić co najwyżej o potencjalnej zmianie sposobu korzystania z nieruchomości. Tymczasem - stosownie do dyspozycji art. 73 ust. 2 u.g.n. zmiana taka musi być „trwała”. Orzecznictwo Sądu Najwyższego konsekwentnie stoi na stanowisku, że o trwałej zmianie można mówić dopiero po wydaniu decyzji na pozwolenie na użytkowaniu budynku.

Zdaniem apelującego przepis art. 77 ust. 6 u.g.n. odnosi się wyłącznie do nakładów poczynionych na gruncie, a pojęcie to - w braku definicji ustawowej - należy rozumieć zgodnie z jego słownikowym znaczeniem jako „powierzchnię ziemi”. Przemawia za tym szereg argumentów. Zgodnie z art. 235 § 1 kc budynki i urządzenia n gruncie stanowią własność użytkownika wieczystego. Podobne regulacje zawiera art. 77 ust. 4i5 u.g.n. W przepisach tych używa się słowa „nieruchomość” gdy tymczasem, w art. 77 ust. 6 użyto słowa „grunt”. Jeśli wyburzenie budynków podnosi wartość nieruchomości to tym bardziej wybudowanie takich budynków wartość tę podnosi. A zatem nakłady na budowę przez użytkownika wieczystego np. centrum handlowego, również - w myśl przyjętej przez Sad koncepcji - podlegałyby rozliczeniu przy aktualizacji opłaty - co oczywiście nie może mieć miejsca. Zgodnie z § 28 ust. 1 rozporządzenia przy określaniu wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej dla aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego bierze się pod uwagę ceny transakcyjne nieruchomości zabudowanych. W opiniach biegłego M. N., jako jeden z atrybutów nieruchomości wzięto pod uwagę zabudowę nieruchomości. Czynnikiem ten miał w ocenie biegłego 25% wpływ na wartość nieruchomości, jednocześnie biegły przyjął, że wartość ta wzrosła wskutek wyburzenia budynków.

Z „ostrożności procesowej” pozwany odwołał się do § 35 ust. 3 pkt 1 rozporządzenia, który przewiduje iż właściwym sposobem rozliczenia nakładów jest porównanie różnicy wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan przed dokonaniem tych nakładów z jej stanem po dokonaniu nakładów, przy przyjęciu rynkowej wartości nieruchomości. Tymczasem Sąd Okręgowy orzekł o rozliczeniu przedmiotowych nakładów wedle ich wartości odtworzeniowej. Również i z tej przyczyny zaskarżony wyrok jest wadliwy.

Podnosząc powyższe zarzuty i argumenty pozwany domagał się zmiany zaskarżonego wyroku przez 1/ ustalenie, że stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości wynosi 3% a w konsekwencji opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego wynosi 216 632, 37 zł, począwszy od 1 stycznia 2009 r, 2/ oddalenie powództwa co do kwoty 4 037 015, 66 zł. z tytułu zaliczenia na poczet opłaty rocznej dokonanych przez pozwanego nakładów, 3/ zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu za I i II instancję - według norm przepisanych.

SĄD APELACYJNY ZWAZYŁ CO NASTĘPUJE.

Apelacja pozwanego jest uzasadniona jedynie w części.

W toku postępowania Sąd I instancji, w oparciu o dowody zaoferowane przez strony, prawidłowo wskazał fakty mające istotne znaczenie dla ustalenia samej podstawy do wyliczenia opłaty za użytkowanie wieczyste. Na obecnym etapie postępowania nie budzi już wątpliwości, że wartość przedmiotowej nieruchomości, położonej w K. przy ul. (...) w K. uległa zmianie od czasu, gdy poprzednio ustalano wysokość opłaty za użytkowanie wieczyste na kwotę 6 261, 81 zł. Sąd Okręgowy ustalił wartość nieruchomości na sumę 7 221079, 04 zł. (na dzień dokonania aktualizacji opłat, tj. na 22 września 2008 r) co jest ustaleniem prawidłowym, znajdującym oparcie w uzupełniającej opinii biegłego M. N.

(k.323-330). Żadna ze stron wartości tej ostatecznie nie kwestionuje, co pozwala na przyjęcie, iż istnieją przesłanki aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste określone w art. 77 ust. 1 u.g.n. Ostatnia aktualizacja opłat miała miejsce więcej niż trzy lata temu a wartość nieruchomości uległa w tym czasie zmianie (zwiększyła się).

Sporna pomiędzy stronami pozostaje natomiast stawka procentowa jaką należy zastosować do obliczenia zaktualizowanej opłaty rocznej. Dotychczasowa opłata roczna obliczona została jako 3% od wartości nieruchomości. Kwestię właściwej stawki procentowej reguluje prawo materialne. Zgodnie z treścią art. 72 ust. 3 u.g.n. wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana. Rację ma Sąd Okręgowy o ile wskazuje, że o wyborze właściwej stawki procentowej nie decyduje przeznaczenie nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego, bądź studium, lecz cel ujęty w umowie, a dopiero w braku wskazania takiego celu w umowie - faktyczny sposób korzystania z nieruchomości (art. 221 ust. 3 u.g.n.). Z uzasadnienia zaskarżonego wyroku wynika, iż Sąd Okręgowy uznał, że zachodzą przesłanki zmiany stawki procentowej opłaty rocznej, z uwagi na **trwałą zmianę** sposobu korzystania z przedmiotowej nieruchomości, a w konsekwencji zmianę celu na jaki nieruchomość została oddana w użytkowania wieczyste. Stanowisko Sądu nawiązuje do treści art. 73 ust. 2 u.g.n., który przewiduje adekwatną zmianę stawki procentowej w opisanym wyżej przypadku. Apelujący zarzuca, iż wbrew temu co przyjął Sad Okręgowy, w okolicznościach niniejszej sprawy brak było podstaw do przyjęcia, że doszło do trwałej zmiany sposobu korzystania z przedmiotowej nieruchomości, w sposób pozwalający na przyjęcie, że aktualnie jest ona przeznaczona na cele mieszkaniowe. Stanowisko apelującego jest co do zasady prawidłowe. Przy oddaniu przedmiotowej nieruchomości w użytkowanie wieczyste nie określono celu na jaki przedmiotowa nieruchomość ma być wykorzystana, co jest okolicznością bezsporną. Stosownie zatem do treści art. 221 ust. 3 u.g.n. w takim wypadku stawka procentowa, będąca podstawą obliczenia nowej opłaty za użytkowanie wieczyste, zostaje ustalona w oparciu faktyczny sposób korzystania z nieruchomości. Poprzednik powoda wykorzystywał przedmiotową nieruchomość na cele przemysłowe, co uzasadniała naliczenie zastosowanie 3%-owej stawki - stosownie do treści art. 72 ust. 3 pkt. 5 u.g.n. Należy zatem odpowiedzieć na pytanie czy w dacie aktualizacji opłaty rocznej nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości. Sad Okręgowy rozstrzygnął tę kwestię pozytywnie, bazując na tym, że w dacie aktualizacji toczyło się postępowanie administracyjne zmierzające do ustalenia warunków zabudowy dla działek nr (...) dla zamierzenia inwestycyjnego w postaci budowy budynku mieszkalno-usługowego. Jednakże w ocenie apelującego samo wydanie decyzji o warunkach zabudowy (która zresztą została wydana w dniu 17 grudnia 2008 r. a więc po dokonaniu kwestionowanej aktualizacji opłaty) nie stanowi przesłanki wystarczającej do przyjęcia, iż nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, w rozumieniu art. 73 ust. 2 u.g.n. Apelujący odwołuje się do poglądów wyrażanych w doktrynie i orzecznictwie, gdzie przyjmuje się, iż dopiero z chwilą zakończenia robót budowlanych i wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku, pozwala na przyjęcie, że nastąpiła trwała zmiany sposobu korzystania z nieruchomości, rodząca obowiązek adekwatnej zmiany wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste. W ocenie Sądu Apelacyjnego zgodzić się raczej należy z poglądem wyrażonym przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 22 marca 2012 r, IV CSK 333/11 (Lex nr 1163990, gdzie stwierdzono, iż literalna wykładnia art. 73 ust. 2 u.g.n. nie daje żadnych podstaw do uznania, że istnieje jedno formalne kryterium przy pomocy którego można przesądzić o tym, że mamy do czynienia ze zmianą czynienia ze zmianą sposobu korzystania z nieruchomości, która przybrała charakter trwałą. „Z art. 72 ust. 2 pkt 4 u.g.n. - wywodzi dalej Sąd Najwyższy - wynika, że zmniejszona 1%-owa stawka opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przysługuje za nieruchomości gruntowe oddane na cele mieszkaniowe. O tym, czy nieruchomość gruntowa jest przeznaczona na cele mieszkaniowe w danym roku, za który użytkownik wieczysty ma zapłacić opłatę roczną, można przesądzić biorąc pod uwagę zarówno formalne dokumenty dotyczące danej nieruchomości jak i okoliczności faktyczne, przede wszystkim zachowanie samego użytkownika wieczystego, które wskazuje czy korzysta on z nieruchomości na cele mieszkaniowe lub inne. Dopiero ocena, w konkretnym stanie faktycznym, zarówno decyzji administracyjnych odnoszących się do nieruchomości oraz czynności podejmowanych w stosunku do niej przez użytkownika wieczystego może dać odpowiedź na pytanie, czy nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości i jest ona w danym roku wykorzystywana już na cele mieszkalne. O tym, że ocena czy nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości decydują różne okoliczności przekonuje zróżnicowane na pozór orzecznictwo Sądu Najwyższego w tej sprawie”.

Nawet jednak przyjęcie tego bardziej liberalnego stanowiska nie może prowadzić do wniosku, iż samo tylko wydanie decyzji w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy stanowi wystarczającą podstawę do przyjęcia, że nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości. Jak wynika, z dokumentów, które stanowiły podstawę wydania opinii biegłego co do wysokości nakładów na nieruchomość, w dacie aktualizacji opłaty (22 września 2008 r) rozpoczęły się dopiero prace związane z rozbiórką budowli przemysłowych znajdujących się na przedmiotowej nieruchomości. Żadna decyzja administracyjna wskazująca na potencjalną zmianę dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości nie została jeszcze wydana. Nie została też rozpoczęta budowa budynku mieszkalnego. A zatem ani formalne dokumenty, ani samo zachowanie użytkownika wieczystego nie uzasadniały przyjęcia w dacie 22 września 2009 r, iż nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości. Przyjmując pogląd odmienny Sąd Okręgowy doprowadził do naruszenia art. 73 ust. 2 u.g.n. Natomiast wbrew wywiadowi apelującego Sądowi temu nie sposób przypisać naruszenia art. 233 § 1 kpc. Wszystkie okoliczności faktyczne, sprowadzające się do przebiegu postępowania administracyjnego, a to daty wydania decyzji administracyjnych, ich przedmiotu i treści - jako istotne w sprawie okoliczności faktyczne, zostały przez ten Sąd wskazane w sposób prawidłowy. Ocena czy te fakty - prawidłowo ustalone - dawały podstawę do przyjęcia, iż nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości jest zagadnieniem z zakresu prawa materialnego a nie procesowego.

W świetle powyższych uwag koniecznym było **dokonanie zmiany wyroku Sądu I instancji** w ten sposób, by przy ustalaniu właściwej wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste, na potrzeby rozstrzygnięcia o zasadności jej wypowiedzenia przez Prezydenta Miasta K., przyjąć 3% stawkę opłaty. Jednakże w toku postępowania apelacyjnego **zostały ujawnione nowe okoliczności**, które poddały w wątpliwość zakres zmiany rozstrzygnięcia Sadu Okręgowego w omawianym przedmiocie. Do złożonej przez powoda odpowiedzi na apelację dołączono odpis decyzji prezydenta Miasta K. z dnia 9 lutego 2010 r, którą wypowiedziano powodowi dotychczasowa stawkę procentową opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości gruntowej, w ten sposób, że z dniem 1 stycznia 2010 r, zaproponowano nowa stawkę stanowiącą 1% wartości tej nieruchomości. Fakt wydania tej decyzji i jej treść są między stronami bezsporne, jak i to, że nie była ona skarżona w administracyjnym toku instancji ani w żaden inny sposób. Okoliczności te są bezsporne między stronami, dlatego też należy uzupełnić o nie ustalenia faktyczne stanowiące podstawę rozstrzygnięcia. Wspomniana wyżej decyzja administracyjna dotyczy wyłącznie stawki procentowej, Sąd Apelacyjny jest nią związany i musi uwzględnić wynikającą z niej zmianę. Przedmiotowe rozstrzygnięcie Prezydenta nie obejmuje natomiast samej wysokości opłaty, co należy do Sądu Apelacyjnego w niniejszym procesie. Orzekając o opłacie Sąd Apelacyjny wziął pod uwagę wskazaną wyżej ocenę materiału dowodowego w świetle art. 73 ust. 2 u.g.n. oraz ustalony w toku postępowania apelacyjnego fakt prawotwórczy w postaci decyzji Prezydenta Miasta K. z dnia 9 lutego 2010 r. Mając powyższe na względzie Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że ustalił, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie przedmiotowej nieruchomości, dokonana pismem z dnia 22 września 2008 r, jest uzasadniona: 1/ do kwoty 216.632,37 zł. za okres od dnia 1 stycznia 2009 r do 31 grudnia 2009 r oraz do kwoty 72 211 zł od dnia 1 stycznia 2010 r. Zarzuty apelacji mogły zostać uwzględnione jedynie częściowo (co do roku 2009). Niezrozumiałym zresztą jest, iż sam apelujący nie ujawnił wydanej przez siebie decyzji a wnioski apelacyjne formułował z pominięciem faktu jej wydania.

Kolejny zarzut apelacyjny pozwanego dotyczy problemu nakładów powoda na przedmiotową nieruchomość polegających na wyburzeniu istniejących na gruncie budynków w celu zabudowania gruntu obiektem mieszkalnym. Co do zasady Sąd Apelacyjny nie podziela stanowiska pozwanego, który twierdzi, iż tego rodzaju nakład ze swej istoty nie podlega rozliczeniu w trybie art. 77 ust. 4 u.g.n. Przepis ten stanowi, iż przy aktualizacji opłaty (...), 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. Dla nakładów, których rozliczenia domaga się powód, istotne znaczenie ma treść ust. 6 w/w przepisu, zgodnie z którym przytoczoną wyżej zasadę stosuje się odpowiednio do nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu, poniesione przez użytkownika wieczystego, o ile w ich następstwie wzrosła wartość nieruchomości gruntowej. Przedstawiona w uzasadnieniu apelacji argumentacja pozwanego, jakoby rozliczeniu w omawianym trybie podlegały wyłącznie nakłady polegające na dokonaniu jakiegoś naniesienia na grunt - jest mało przejrzysta i nie przekonuje. Z samej treści przepisu wynika, że chodzi o

„nakłady konieczne wpływające na cechy techniczno-użytkowe gruntu". Nie budzi wątpliwości, że przedstawione do rozliczenia nakłady spełniają powyższe kryteria. Powód zamierzał na przedmiotowym gruncie - zgodnie z jego przeznaczeniem przewidzianym w studium - wybudować budynek mieszkalno usługowy, na co pozwany wyraził zgodę wydając stosowne decyzje administracyjne pozwalające na rozpoczęcie budowy, zgodnie z przedłożoną w Urzędzie koncepcją architektoniczno-urbanistyczną. Dla realizacji tego zamierzenia - podobnie jak każdego innego, zakładającego korzystanie z gruntu zgodnie z jego przeznaczeniem - koniecznym było dokonanie rozbiórki starych obiektów przemysłowych pozostałych po przedsiębiorstwach (...). Był to nakład konieczny, wpływający w sposób oczywisty na cechy techniczno użytkowe - tj. pozwalający na przystąpienie do zabudowy, zgodnie z przeznaczeniem. Potwierdzeniem takiej oceny jest niekwestionowana w tej części opinia biegłego M. N. (k. 395). W oparciu o tę opinię Sąd Okręgowy ustalił ponadto - prawidłowo - że wskutek dokonania tych nakładów wzrosła wartość nieruchomości gruntowej, co stanowi drugą przesłankę konieczną dla rozliczenia nakładów przy okazji aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste.

W świetle powyższych uwag przyjąć należy, że Sąd I instancji właściwie - co do zasady - uwzględnił wniosek powoda o rozliczenie nakładów. Uczynił to jednak nieprawidłowo. Trafny jest bowiem zarzut apelującego kwestionujący metodę, jaką zastosowano do wyliczenia wysokości przedmiotowych nakładów. Oparty na takim wyliczeniu wyrok Sądu I instancji prowadzi do naruszenia prawa materialnego, a to § 35 ust. 3 pkt 1 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r, w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego (Dz.U. nr 207, poz. 2109). Przepisy wymienionego rozporządzenia niewątpliwie znajdują zastosowanie dla wyceny nakładów w niniejszej sprawie (por. art. delegacje ustawową z art. 159 u.g.n.). Art. 35 ust. 1 rozporządzenia stanowi, że na potrzeby określenia wartości nakładów określa się wartość nieruchomości na której dokonano nakładów, łącznie z tymi nakładami. Wartość nakładów odpowiada różnicy wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan po dokonaniu nakładów i wartość nieruchomości uwzględniającej jej stan przed dokonaniem tych nakładów (ust.3), z tym zastrzeżeniem, iż przy ustalaniu wartości nakładów według zasad rynkowych (por. ust. 2 art. 35), wartość nieruchomości określa się jej wartością rynkową, zaś przy ich ustaleniu metoda kosztorysowa, wartość nieruchomości określa się również metodą kosztorysową. Tak czy inaczej rozliczeniu, jako nakład, zawsze podlega suma stanowiąca wzrost wartości nieruchomości, nie zaś koszty realizacji danego nakładu. Opinia biegłego M. N., w części w jakiej wartość nakładów biegły ten określił na kwotę 4 047 015, 66 zł., stanowiącą równowartość kosztów poniesionych na rozbiórkę budynków, jest nieprzydatna, gdyż została sporządzona z naruszeniem wskazanych wyżej przepisów rozporządzenia. W oparciu dane zawarte w przedmiotowej opinii Sąd Apelacyjny obliczył wartość przedmiotowych nakładów na kwotę **3168 443, 96 zł**, jako różnicę pomiędzy wskazaną w opinii biegłego i ustaloną w oparciu o tę opinię przez Sąd Okręgowy wartością nieruchomości, z uwzględnieniem nakładów (10 389 523 zł) a jej wartością przed dokonaniem nakładów (7 221 079, 04 zł). Ewentualna korekta przedmiotowych opinii biegłego jest wykluczona w postępowaniu apelacyjnym, z uwagi na brak adekwatnych zarzutów pozwanego względem nich przed Sądem i instancji i w apelacji, brak stosownych wniosków dowodowych i zastrzeżeń w trybie art. 162 kpc.

Mając powyższe na względzie Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok w sposób wskazany na wstępie, w oparciu o przepis art. 386 § 1 kpc, a w pozostałej części apelację pozwanego oddalił, jako bezzasadną. O kosztach postępowania apelacyjnego - stosownie do jego wyniku - rozstrzygnięto w oparciu o art. 100 kpc w zw. z art. 108 § 1 kpc.