

Sygn. akt I ACa 672/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 listopada 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Paweł Rygiel (spr.)
Sędziowie:	SSA Grzegorz Krężolek SSO del. Wojciech Żukowski
Protokolant:	st. sekr. sądowy Urszula Kłosińska

po rozpoznaniu w dniu 25 listopada 2019 r. w Krakowie na rozprawie
sprawy z powództwa (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej w M.
przeciwko Skarbowi Państwa - Staroście (...)
o ustalenie opłaty
na skutek apelacji strony pozwanej
od wyroku Sądu Okręgowego w Kielcach
z dnia 27 marca 2018 r. sygn. akt I C 3430/16

1. zmienia zaskarżony wyrok

a/ w pkt II w ten sposób, że wskazaną w pkt I opłatę w kwocie 229.158,24 zł zastępuje opłatą w kwocie 255.172,53 zł (dwieście pięćdziesiąt pięć tysięcy sto siedemdziesiąt dwa złote 53/100);

b) w pkt III w ten sposób, że kwotę 19.922,80 zł zastępuje kwotą 9.912 zł (dziewięć tysięcy dziewięćset dwanaście złotych);

2. w pozostałej części apelację oddala;

3. zasądza od strony pozwanej Skarbu Państwa – Starosty (...) na rzecz strony powodowej (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej w M. kwotę 5.832 zł (pięć tysięcy osiemset trzydzieści dwa złote) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego;

4. nakazuje ściągnąć od strony powodowej, tytułem brakujących kosztów sądowych, na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Kielcach kwotę 1.255,79 zł (jeden tysiąc dwieście

pięćdziesiąt pięć złotych 79/100) oraz na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Apelacyjnego w Krakowie kwotę 145,10 zł (sto czterdzieści pięć złotych 10/100);

5. pozostałymi brakującymi kosztami sądowymi obciąża Skarb Państwa.

SSA Grzegorz Krężolek SSA Paweł Rygiel SSO del. Wojciech Żukowski

sygn. akt I ACa 672/18

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 25 listopada 2019 r.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy:

- ustalił wysokość opłaty rocznej należnej od dnia 1 stycznia 2011 r. od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej w M. za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w S. przy ulicy (...) o powierzchni 33,7987 ha, oznaczonej w ewidencji gruntów, obręb(...) jako działki nr (...), dla której Sąd Rejonowy w S. prowadzi księgę wieczystą nr (...), na kwotę 229.158,24 zł (pkt I sentencji);
- oddalił powództwo w pozostałym zakresie (pkt II);
- rozliczył koszty procesu (pkt III).

Sąd I instancji ustalił, że w dniu 23 listopada 2010 r. Starosta (...) wypowiedział Grupie (...) S.A w M. wysokość obowiązującej dotychczas opłaty rocznej w kwocie 150 500,00 zł z tytułu użytkowania wieczystego opisanej wyżej nieruchomości gruntowej i zaproponował przyjęcie nowej wysokości opłaty rocznej w wysokości 408 556,65 zł, płatnej od 1 stycznia 2011 r. Powodowy użytkownik wieczysty wystąpił do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w K. z wnioskiem o ustalenie, że aktualizacja opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej wskazanej w wypowiedzeniu jest uzasadniona w innej wysokości, a SKO w dniu 21 listopada 2016 r. wydało orzeczenie, w którym stwierdzono, iż aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona, a użytkownika wieczystego obowiązuje wysokość opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie w dotychczasowej wysokości. Od tego orzeczenia Skarb Państwa reprezentowany przez Starostę (...) wniósł sprzeciw.

Dalej Sąd Okręgowy ustalił, że przedmiotowa nieruchomość, stanowiąca własność Skarbu Państwa i pozostająca w użytkowaniu wieczystym powodowej spółki, została oddana w użytkowanie wieczyste w celu prowadzenia działalności przemysłowej. W 2006 roku została ustalona opłata roczna za użytkowanie wieczyste nieruchomości w wysokości 3 % jej wartości rynkowej tj. w kwocie 150 500 zł.

Jest to nieruchomość położona we wschodniej części miasta S., w jego peryferyjnej strefie, w odległości około 4 km od centrum miasta, poza (...). Jest usytuowana w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy przemysłowej i terenów leśnych. Nieco dalej od nieruchomości, w kierunku zachodnim i południowo – zachodnim, usytuowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i częściowo zabudowa usługowa. Bezpośredni dojazd do nieruchomości odbywa się ulicą (...) o nawierzchni asfaltowej o układzie dwukierunkowym. Większość przedmiotowych działek gruntu położona jest we wzajemnym lub bliskim sąsiedztwie, a jedynie działka gruntu oznaczona nr (...) położona jest w oddaleniu od zwartego kompleksu w kierunku północno- zachodnim. Nieruchomość wyposażona jest w sieć uzbrojenia technicznego: energia, woda, kanalizacja, linia telefoniczna i Internet; ogrzewanie istniejących budynków realizowane jest z własnej kotłowni.

Według stanu na listopad 2010 r. działki gruntu o numerach (...) (w części z wyłączeniem użytkowanej jako parking i droga), część działki (...) i działka nr (...) objęte były miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu położonego między ulicami:(...) na obszarze miasta S., uchwalonego Uchwałą nr (...) Rady Miejskiej w S. z dnia 24 czerwca 2002 r. (Dz. Urz. Woj. (...) Nr (...) z dnia 21 sierpnia 2002 r.), zgodnie z zapisami którego znajdują się na

obszarze oznaczonym w planie symbolem LS- tereny lasów. Z kolei dla obszaru działek nr ew. (...) część działki (...) oraz części działki (...) przy ul. (...) w S. brak było miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta S., zatwierdzonym uchwałą Nr (...) Rady Miejskiej w S. z dnia 25 kwietnia 2008 r., tereny na którym położone są działki (...) oraz część działek (...) znajdowały się na obszarze jednostki strukturalnej oznaczonej symbolem (...) tereny o przewadze funkcji produkcyjno-magazynowych z dopuszczeniem funkcji ogólnomiejskich i mieszkalnictwa – istniejące rozwojowe.

W związku z tym podział powierzchniowy terenu obejmował: tereny o funkcji produkcyjno- magazynowej o łącznej powierzchni 252 998 m² (działka nr (...) pow. 9161 m², działka nr (...) – pow. 3127 m², działka nr (...) – pow. 3493 m², część działki nr (...) – pow. 182587 m², część działki nr (...) – pow. 2000 m², działka nr (...) – pow. 554 m² i działka nr (...) – pow. 52079 m²) oraz tereny o funkcji lasów ochronnych o łącznej powierzchni 84989 m² (działka nr (...) – o pow. 950 m², część działki nr (...) o pow. 69454 m², część działki nr (...) – o pow. 6301 m² i działka nr (...) – o pow. 8284 m²).

Wartość rynkowa prawa własności w/w nieruchomości gruntowej (bez zabudowań) stanowi sumę oszacowanej części nieruchomości określonej według zapisów w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jako tereny produkcyjno – magazynowe z dopuszczeniem funkcji usług ogólnomiejskich i mieszkalnictwa o powierzchni 252 998 m², a także określonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako tereny lasów ochronnych o powierzchni 84 989 m², według stanu i cen na dzień aktualizacji opłaty tj. listopad 2010 r. i wynosiła 7 638 608 zł.

W tym stanie rzeczy, odwołując się do treści art. 238 k.c. oraz art. 77, art. 78 ust.2 i art. 73 ust.2, a także art. 151 ust. 1 i art. 152 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (w brzmieniu obowiązującym na dzień wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste i złożenia wniosku powoda do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w K.) oraz przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, Sąd Okręgowy ocenił, że przy szacowaniu wartości nieruchomości dla ustalenia wysokości opłaty za użytkowanie, zasadne jest uwzględnienie dwóch różnych sposobów wykorzystania nieruchomości. Jakkolwiek bowiem nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste na cele działalności przemysłowej i część gruntów położona jest na terenach o funkcji produkcyjno-magazynowej, to część z nich leży na terenach o funkcji lasów ochronnych. Ustalając zatem wartość rynkową nieruchomości, a więc taką, która ma odzwierciedlać wartość transakcyjną sprzedaży ewentualnego prawa własności tej nieruchomości, niezbędne było uwzględnienie funkcji poszczególnych części gruntów.

W tym stanie rzeczy, przy ustalonej wartości nieruchomości na kwotę 7 638 608 zł i przy zastosowaniu 3 % stawki opłaty za użytkowanie wieczyste, od dnia 1 stycznia 2011 r. opłata ta winna wynosić 229.158,24 zł.

Od powyższego orzeczenia apelację wniosła strona pozwana, zarzucając naruszenie przepisów prawa procesowego, a to:

- art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. w zw. z art. 286 k.p.c. poprzez jego nieprawidłowe zastosowanie i uznanie, że opinia sporządzona przez biegłego sadowego A. N. jest wiarygodna, miarodajna, spójna, logiczna, rzetelnie sporządzona i przydatna dla potrzeb niniejszego postępowania, mimo że biegła nie zbadła zapisów obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego co do zaliczenia części działek do zieleni izolacyjnej między osiedlem a zakładem przetwórczym, nie uwzględniła celu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste oraz nie ustaliła wartości nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, przez co opinia biegłej jest sprzeczna z przepisami prawa i standardami i nie określa rynkowej wartości nieruchomości na dzień aktualizacji;

- art. 217 § 1 k.p.c., art. 227 k.p.c., art. 232 k.p.c. w zw. z art. 278 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c. poprzez jego nieprawidłowe zastosowanie polegające na oddaleniu wniosku dowodowego pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii kolejnego biegłego sądowego;

- art. 217 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. w zw. z art. 157 ust.1 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami poprzez jego nieprawidłowe zastosowanie i oddalenie wniosku dowodowego o dopuszczenie dowodu z opinii organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych w celu oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego przez biegłą A. N..

Apelujący Skarb Państwa zarzucił także naruszenie prawa materialnego, tj.:

- art. 154 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w zw. z § 28 ust.1 i 29 ust.2 rozporządzenia Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (t.jedn. Dz.U. z 2011 r., Nr 165, poz. 985) przez jego niezastosowanie i pominiecie, że opinia biegłego sądowego – rzeczoznawcy majątkowego winna uwzględniać w szczególności cel wyceny, a wycena na potrzeby aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu winna ustalać rynkową wartość nieruchomości gruntowej oddanej w użytkowanie wieczyste;

- § 56 ust.1 pkt 7 i § 26 ust.3, § 28 ust.5 rozporządzenia Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (t.jedn. Dz.U. z 2011 r., Nr 165, poz. 985) poprzez błędna wykładnię polegającą na przyjęciu, że cel oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste w okolicznościach faktycznych sprawy, jako pozostający w sprzeczności z planistycznym przeznaczeniem nieruchomości, powinien być pominięty w wycenie;

- § 22 w zw. z § 2 ust.1 Uchwały Rady Miejskiej w S. z dnia 24 czerwca 2002 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych między ul. (...) na obszarze miasta S., poprzez dokonanie jego błędnej wykładni polegającej na przyjęciu, że planistyczne przeznaczenie nieruchomości wycenianej to las, podczas gdy Uchwała stanowi, że jest to obszar lasów stanowiących zieleń izolacyjną między osiedlem a zakładem (...) – LS – do zachowania, bez prawa zabudowy;

- art. 3 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (t.jedn. Dz.U. z 2017 r., poz. 788 ze zm.) poprzez jego zastosowanie i uznanie, że wyceniana nieruchomość stanowi las, podczas gdy nie stanowi ona lasu w myśl ustawy o lasach;

- art. 77 ust.1 zd.2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami poprzez ustalenie opłaty rocznej przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej od wartości, która nie odpowiada wartości rynkowej nieruchomości na dzień aktualizacji.

Strona pozwana, na podstawie art. 380 k.p.c., zaskarżyła także postanowienie Sądu I instancji oddalające jej wnioski dowodowe, w tym o zwrócenie się do Komisji Arbitrażowej przy Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych o ocenę poprawności opinii biegłej N. oraz o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego z zakresu wyceny nieruchomości – rzeczoznawcy majątkowego.

W konkluzji apelujący pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie kosztów postępowania za obie instancje, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego.

Strona powodowa wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja strony pozwanej jest częściowo uzasadniona.

Aktualnie istota sporu między stronami sprowadza się do tego, czy wartość rynkowa spornej nieruchomości, ustalana na potrzeby wyliczenia opłaty za użytkowanie wieczyste tej nieruchomości, winna uwzględniać różne sposoby wykorzystania poszczególnych części gruntów składających się na nieruchomość, a w rezultacie, czy zasadnie Sąd Okręgowy – w ślad za konkluzją biegłej N. – ustalił wartość nieruchomości jako sumę wartości poszczególnych jej

części tj. gruntów położonych na terenach o funkcji produkcyjno - magazynowej oraz, osobno, gruntów położonych na terenach o funkcji lasów ochronnych.

W sprawie poza sporem pozostaje, że podział powierzchniowy nieruchomości obejmuje tereny o funkcji produkcyjno - magazynowej o łącznej powierzchni 252.998 m² oraz tereny o funkcji lasów ochronnych o łącznej powierzchni 84.989 m². Sąd I instancji, w oparciu o opinię biegłej, wyliczył wartość nieruchomości przy zastosowaniu odmiennych stawek za metr kwadratowy w stosunku do każdej z części gruntu, w uwzględnieniu w/w funkcji. Z takim stanowiskiem nie można się zgodzić.

Przede wszystkim, na etapie postępowania odwoławczego Sąd Apelacyjny powziął wątpliwości co do roli, jaką dla prowadzonej przez powodową spółkę na spornej nieruchomości działalności gospodarczej odgrywa ta jej część, która jest użytkowana poprzez utrzymywanie na niej zalesienia. Wątpliwości te skutkowały uzupełnieniem postępowania dowodowego, w ramach którego obie strony zobowiązane były przedłożyć oznaczone dokumenty.

Na tej podstawie Sąd Apelacyjny uzupełnił ustalenia faktyczne poprzez stwierdzenie, że sporne użytkowanie wieczyste zostało nabyte przed poprzednika prawnego powodowej spółki na mocy decyzji z dnia 18 stycznia 1991 r., znak (...)w związku ze zrealizowaniem na tej nieruchomości inwestycji w postaci budowy Zakładów (...) w S. (k.289). Decyzją z dnia 9 lutego 1993 r. (znak (...) wydaną przez Wydział Ochrony Środowiska Urzędu Wojewódzkiego w K., w odwołaniu do przepisów art. 71 ust.2 ustawy z dnia 31 stycznia 1980 r. o ochronie i kształtowaniu środowiska, odstąpiono od ustanowienia strefy ochronnej wokół Zakładu (...) i jednocześnie zobowiązano Prezesa Zarządu spółki (...) m.in. do uzupełnienia zadrzewienia terenów wokół kompostowni Zakładu (...) od strony zachodniej i północno – zachodniej. Jak wynika to z uzasadnienia decyzji, przedmiotem postępowania zakończonego w/w decyzją była analiza oddziaływania na środowisko naturalne Zakładów (...). Odnotowano, że hale produkcyjne Zakładów otoczone są naturalnym pierścieniem zieleni – lasem o szerokości od kilkudziesięciu metrów od strony zachodniej i północnej, do kilku kilometrów od strony wschodniej i północnej. Wskazano także, że zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta S. opracowanym w 1991 r. lasy znajdujące się w otoczeniu miasta należą w całości do grupy lasów ochronnych, a w związku z tym kompleksy leśne otaczające teren Zakładów nabyły, z mocy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, status lasów ochronnych. Z tego względu stało się zbędne uznanie tych lasów za ochronne (k. 293). Prowadzona przez powodową spółkę na spornej nieruchomości działalność gospodarcza w postaci Zakładów (...) wymaga prowadzenia instalacji, której funkcjonowanie może powodować znaczne zanieczyszczenia poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości. W związku z tym w stosunku do powodowej spółki i na jej wniosek, wydawane są cyklicznie pozwolenia zintegrowane dla tych instalacji, a to w oparciu m.in. o przepisy ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (decyzja Starosty (...) z dnia 16 lipca 2007 r. – k. 296, pisma – k. 322-324).

Powyższe okoliczności wprost wynikają z przedłożonych przez strony dokumentów. Okoliczności te są między stronami bezsporne.

W pozostałej części ustalenia dokonane w pierwszej instancji, w zakresie celu ustanowienia użytkowania wieczystego, opisu spornej nieruchomości, jej położenia, sposobu wykorzystania i aktualnego przeznaczenia w planie zagospodarowania przestrzennego, Sąd Apelacyjny przyjmuje za własne. Nie są one kwestionowane przez żadną ze stron. W szczególności nie budzi wątpliwości, że według stanu na listopad 2010 r. część nieruchomości składająca się z: działki gruntu o numerach (...) (w części z wyłączeniem użytkowanej jako parking i droga), część działki (...) i działka nr (...) objęte były miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu położonego między ulicami: (...)na obszarze miasta S. i znajdowały się na obszarze oznaczonym w planie symbolem LS- tereny lasów.

W tym stanie rzeczy, dla ustalenia wartości spornej nieruchomości, brak było podstaw do różnicowania poszczególnych części gruntu z uwagi na sposób ich użytkowania.

Przede wszystkim odnotować należy, że przedmiot prawa użytkowania wieczystego musi pokrywać się z przedmiotem własności objętych księgą wieczystą - jest ono bowiem prawem, które obciąża nieruchomość gruntową. W związku z

tym ustalenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego winno odnosić się do całej nieruchomości, z uwagi na cel użytkowania wieczystego. Prawo to stanowi bowiem konstrukcyjną, jednolitą całość i ma charakter celowy.

Powyższe ma istotne znaczenie w procesie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. W toku tej aktualizacji niezbędne jest ustalenie wartości nieruchomości, przy uwzględnieniu regulacji zawartych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (dalej: u.g.n.) oraz przepisach wykonawczych do tej ustawy. I tak, powołany w apelacji strony pozwanej art. 154 u.g.n. dotyczy wyboru przez rzeczoznawcę majątkowego właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości. Tego wyboru dokonuje rzeczoznawca, z tym zastrzeżeniem, że winien uwzględnić cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości oraz jej przeznaczenie w planie bądź studium. Dokonując wyceny rzeczoznawca musi też wziąć też pod uwagę szczegółowe zasady wyceny, wskazane w aktach wykonawczych, wydanych na podstawie delegacji ustawowej z art.159 u.g.n. Przepis § 28 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (dalej: rozporządzenie) dotyczy dokonywania wyceny na potrzeby ustalenia ceny nieruchomości gruntowej oddawanej w użytkowanie wieczyste oraz przy aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste. W ust. 5 tego przepisu wskazano czynniki, które należy brać pod uwagę na potrzeby takiej, szczególnej, wyceny – to jest: stan nieruchomości na dzień aktualizacji opłat oraz cel na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste. Przeznaczenie nieruchomości na dzień aktualizacji jest brane pod uwagę tylko wtedy gdy odpowiada celowi użytkowania wieczystego. Tym samym uznać należy, że uwzględnienie celu, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, ma zasadnicze znaczenie, jako podstawowy z branych pod uwagę elementów. Już z tych względów wycena części nieruchomości z uwzględnieniem ich zagospodarowanie jako lasu była niezasadna.

Po drugie, zgodnie z treścią art. 151 ust. 1 u.g.n. wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena możliwa do uzyskania na rynku, a zatem taka, którą skłonny będzie zapłacić jej nabywca. Cena za przedmiotową nieruchomość jest bez wątpienia limitowana dotychczasowym sposobem jej wykorzystania przez użytkownika wieczystego.

Uwzględniając powyższe w sposób jednoznaczny uznać należy, że wszelkie argumenty przemawiają za przyjęciem, iż całość spornej nieruchomości, także w części obejmującej grunty wykorzystywane (przeznaczone) pod las, winna być wyceniona w sposób jednolity, uwzględniający cel użytkowania wieczystego tj. prowadzenie działalności przemysłowej. Po pierwsze, okoliczności faktyczne sprawy wskazują, że od daty ustanowienia użytkowania wieczystego poszczególne części gruntów wchodzących w skład spornej nieruchomości wykorzystywane są w taki sam sposób. W szczególności w użytkowanie wieczyste została oddana cała nieruchomość, w skład której wchodzi także działki zalesione, stanowiąc strefę oddzielającą część produkcyjną od nieruchomości sąsiednich, w tym mieszkalnych. Tym samym części leśne stanowią naturalny pas zieleni stanowiący teren chroniący środowisko przed zanieczyszczeniami produkcyjnymi. Znajduje to potwierdzenie w zapisach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jak też decyzji środowiskowej z dnia 9 lutego 1993 r. Tą ostatnią decyzją odstąpiono co prawda od ustanowienia strefy ochronnej prowadzonej na nieruchomości działalności produkcyjnej, ale jedynie dlatego, że Zakłady (...) są już otoczone naturalnym pasem zieleni – przedmiotowymi działkami, na których znajduje się las i te kompleksy leśne (otaczające teren Zakładów) nabyły, z mocy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, status lasów ochronnych. W konsekwencji przyjąć należy, że przedmiotowe grunty leśne są integralnie związane z prowadzoną na nieruchomości działalnością produkcyjną, służą tej działalności – a więc służą realizacji celu użytkowania wieczystego. Także zatem i ta część gruntów musi być wyceniona z uwzględnieniem funkcji jaką spełniają tj. jako nieruchomości niezbędne dla realizacji tożsamego z pozostałymi gruntami celu użytkowania wieczystego. Podkreślenia wymaga, że istnienie przedmiotowego pasa zieleni jest niezbędne dla prowadzonej na nieruchomości działalności, skutkiem czego powodowa spółka nie może dowolnie zmienić tego przeznaczenia, jak też nie można uznać, że ta część nieruchomości jest wykorzystywana niezgodnie z celem, na który użytkowanie wieczyste zostało ustanowione.

Powyższa ocena skutkowałą konieczności sporządzenia na etapie postępowania apelacyjnego uzupełniającej opinii przez biegłą A. N., przy uwzględnieniu, że działki gruntowe stanowiące las ochronny (tj. dz. Nr (...)) są integralnie związane z prowadzoną na pozostałych działkach, wynikającej z celu ustanowienia użytkowania wieczystego,

działalności gospodarczej. Na podstawie opinii uzupełniającej Sąd Apelacyjny ustala, że przy takim założeniu wartość spornej, całej nieruchomości wynosi 8.505.751 zł.

Opinia biegłej N., służąca w/w ustaleniu, jest rzetelna, a wskazane w niej konkluzje nie budzą jakichkolwiek wątpliwości. Zważyć należy, że żadna ze stron nie zgłosił do tej opinii zarzutów w zakresie przyjęcia przez biegłą właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości. Zarzuty powodowej spółki dotyczyły jedynie zasady tj. tego, że część nieruchomości stanowiąca zalesione działki gruntowe, winna być wyszacowana z uwzględnieniem ich przeznaczenia pod las. Ze wskazanych wyżej przyczyn zarzuty te nie mogły być uwzględnione.

W sprawie poza sporem pozostaje, że opłata roczna winna być ustalona przy zastosowaniu 3% stawki opłaty za użytkowanie wieczyste. Skoro zatem wartość nieruchomości na dzień aktualizacji opłaty wynosiła 8.505.751 zł., to od dnia 1 stycznia 2011 r. opłata ta winna wynosić 255.172,53 zł.

Dokonana w sprawie ocena oraz zakres uzupełnionego postępowania dowodowego i wynikające stąd uzupełnienie i modyfikacja ustaleń faktycznych powodują, że pozostałe zarzuty apelującego Skarbu Państwa stały się bezprzedmiotowe.

Biorąc to pod uwagę Sąd Apelacyjny, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. i art. 385 k.p.c., orzekł jak w sentencji, korygując wysokość ustalonej opłaty rocznej na w/w kwotę. Jednocześnie, modyfikując zasądzone w pierwszej instancji koszty procesu, Sąd Apelacyjny uwzględnił, że powód wygrał sprawę w 60 %. Spór między stronami dotyczył kwoty 258.056,65 zł (różnicy pomiędzy wysokością opłaty wskazywaną przez pozwany Skarb Państwa tj. 408 556,65 zł a wysokością opłaty dotychczasowej tj. 150 500,00 zł. Skoro zatem opłata została ustalona na kwotę 255.172,53 zł, to

strona powodowa wygrała sprawę co do kwoty 153.384,12 zł (408.556,65 minus 255.172,53), co daje 60 % z kwoty 258.056,65 zł. Strona powodowa w pierwszej instancji poniosła koszty w wysokości 23.720 zł, a strona pozwana – 10.800 zł. Łącznie zatem koszty te wyniosły 34.520 zł, z czego stronę powodową obciąża kwota 13.808 zł (40 %), a pozwanego – 20.712 zł (60 %). W rezultacie powódce należy się zwrot kwoty 9.912 zł (różnica pomiędzy kwotami 23.720 zł i 13.808 zł).

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono zgodnie z art. 100 k.p.c. uwzględniając, że strona powodowa wygrała sprawę na tym etapie postępowania w 86% (uwzględniono apelację co do kwoty 26.014,29 zł, przy wpz wynoszącej 179.398,41 zł.), a na koszty tego postępowania składały się opłaty od wynagrodzenia pełnomocników stron – po 8.100 zł.

Na podstawie art. 113 ust.2 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, ściągnięto od strony powodowej część brakującej opłaty od apelacji, w zakresie, w jakim strona ta przegrała sprawę.

SSA Grzegorz Krężolek SSA Paweł Rygiel SSO (del.) Wojciech Żukowski