

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Kraków dnia 21 grudnia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie, Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Wojciech Żukowski

Protokolant: starszy protokolant Marzena Stępkowska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 7 grudnia 2015 r. w K.

sprawy z powództwa Instytutu (...) Spółki Akcyjnej w K.

przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi Miasta K.

o ustalenie niezasadności aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

I. ustala, że aktualizacja wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości Skarbu Państwa oznaczonej jako działka nr (...) obręb (...) w K., jednostka ewidencyjna K., zawarta w wypowiedzeniu z dnia 11 grudnia 2013 r. jest zasadna do kwoty 317.714,61 zł (słownie: trzysta siedemnaście tysięcy siedemset czternaście złotych i sześćdziesiąt jeden groszy) z tym zastrzeżeniem, że użytkownik wieczysty ma wносить tę opłatę:

- za rok 2014 r. – w kwocie 99.902,40 zł. (słownie: dziewięćdziesiąt dziewięć złotych dziewięćset dwa złote i czterdzieści groszy), przy czym zalicza na poczet tej opłaty kwotę 49.951,20 zł tytułem nakładów,

- za rok 2015 r. – w kwocie 208.808,50 zł (słownie: dwieście osiem tysięcy osiemset osiem złotych i pięćdziesiąt groszy), przy czym zalicza na poczet tej opłaty kwotę 16.858,80 zł tytułem nakładów,

- za rok 2016 r. i lata następne – w kwotach po 317.714,61 zł (słownie: trzysta siedemnaście tysięcy siedemset czternaście złotych i sześćdziesiąt jeden groszy),

zaś w dalej idącym zakresie aktualizacja wysokości opłaty rocznej jest niezasadna,

II. w pozostałym zakresie powództwo oddala,

III. zasądza od strony pozwanej Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta K. na rzecz strony powodowej Instytutu (...) Spółki Akcyjnej w K. kwotę 4483 zł. 90 gr. (słownie: cztery tysiące czterysta osiemdziesiąt trzy złote dziewięćdziesiąt groszy) tytułem zwrotu kosztów postępowania,

IV. nakazuje ściągnąć od strony powodowej Instytutu (...) Spółki Akcyjnej w K. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Krakowie kwotę 1705 zł. 29 gr. (słownie: jeden tysiąc siedemset pięć złotych dwadzieścia dziewięć groszy) tytułem części wydatku tymczasowo poniesionego przez Skarb Państwa na opinię biegłego,

V. nakazuje ściągnąć od strony pozwanej Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta K. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Krakowie kwotę 1005 zł. 83 gr. (słownie: jeden tysiąc pięć złotych osiemdziesiąt trzy grosze) tytułem części wydatku tymczasowo poniesionego przez Skarb Państwa na opinię biegłego.

UZASADNIENIE

Pismem z dnia 13 stycznia 2014 r. strona powodowa – Instytut (...) Spółka Akcyjna w K. wniosła przeciwko Skarbowi Państwa-Prezydentowi Miasta K. o ustalenie, że aktualizacja wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa oznaczonej jako działka nr (...) o pow. (...) m2 położona w K. zawarta w wypowiedzeniu z dnia 11 grudnia 2013 r. jest nieuzasadniona, a jest zasadna co do kwoty 128.069 zł. We wniosku zakwestionowano wycenę dokonaną przez rzeczoznawcę majątkowego podnosząc, iż jest ona znacznie zawyżona. W szczególności wnioskodawca podniósł, iż przedmiotowa nieruchomość o powierzchni ok. 2 ha położona w tym obszarze K. nie jest typowa jeśli chodzi o swoją wielkość. Otoczona jest działkami o przeciętnej powierzchni ok. 10 a. Zatem nie może być wyceniona na podstawie kryteriów przyjętych przez biegłego – średniej ceny rynkowej uzyskanej ze sprzedaży podobnych nieruchomości w innych rejonach K..

Orzeczeniem z dnia 31 lipca 2014 r. sygn. akt SKO.UW/4163/43/2014, Samorządowe Kolegium Odwoławcze w K. stwierdziło, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa objętej księgą wieczystą nr KW nr (...) położonej w K. przy ul. (...), a składającej się z działki oznaczonej nr (...) jest nieuzasadniona.

W sprzeciwie od w/w orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w K. strona pozwana wniosła o oddalenie wniosku strony przeciwnej i ustalenie, iż aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego dokonana przez wnoszącego sprzeciw była zasadna w wysokości podanej w sporządzonym operacie szacunkowym i opłata roczna winna wynosić 429.579 zł.

W uzasadnieniu skarżący wskazał, że uprawniony rzeczoznawca W. Ż. sporządziła operat szacunkowy określający wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowej oddanej w użytkowanie wieczyste składającej się z działki nr (...). Rzeczoznawca uwzględniając cel, zakres i przedmiot wyceny dokonała wyboru podejścia porównawczego, metody korygowania parami i metody analizy statystycznej rynku, stosowanych przy wycenie nieruchomości podejściem porównawczym. Autor operatu przeprowadziła badanie księgi wieczystej nieruchomości, wskazując na jej stan zagospodarowania i cechy charakterystyczne, w tym dobre/korzystne położenie w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta. Zwróciła również uwagę na regularny kształt działki, urządzenie i zagospodarowanie zgodne z pełnioną funkcją, a także uzbrojenie terenu w urządzenia infrastruktury technicznej. Wnoszący sprzeciw stanął na stanowisku, że wartość działki nr (...) określona na kwotę 14.319.300 zł nie jest zawyżona, a wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej jest uzasadnione w nowej wysokości. Operat szacunkowy zaś jest sporządzony według obowiązujących standardów i rzetelnie z zachowaniem należytej staranności.

W złożonej w dniu 15 grudnia 2014 r. odpowiedzi na pozew pozwany Skarb Państwa-Prezydent Miasta K. wniósł o: 1. oddalenie powództwa w całości; 2. zasądzenie od powoda na rzecz Skarbu Państwa kosztów postępowania według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego na rzecz Skarbu Państwa – Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa.

Na uzasadnienie odpowiedzi na pozew strona pozwana podała, że wysokość opłaty rocznej może być aktualizowana jeśli wartość nieruchomości ulegnie zmianie. Do ustalenia, czy nastąpiła zmiana wartości nieruchomości gruntowej konieczne jest określenie jej aktualnej wartości i porównanie z wartością przyjętą za podstawę ustalenia wysokości opłaty rocznej. Na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez uprawnionego rzeczoznawcę ustalono wartość nieruchomości i na podstawie tej wartości obliczono stosowną opłatę za użytkowanie wieczyste działki. Zostały spełnione ustawowe przesłanki do aktualizacji opłaty tj. wypowiedzenie dokonane na piśmie w terminie do 31 grudnia roku poprzedzającego, zawierało ofertę przyjęcia opłaty w nowej wysokości, wskazywało sposób obliczenia nowej opłaty.

W pismach złożonych w dniach 31 października 2014 r. (k. 6) i 26 listopada 2014 r. (k. 21) strona powodowa podtrzymała żądanie pozwu i ustalenie, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego jest uzasadniona co do kwoty 128.069 zł. wskazując, iż wartość przedmiotu sporu wynosi kwotę 301510 zł. Przetawiła wykaz

nakładów poniesionych przez stronę powodową na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej wyspecyfikowanych w załączonej do akt sprawy opinii dotyczącej określenia wartości rynkowej nieruchomości.

Bezsporne w sprawie było, iż:

Właścicielem nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr (...) (obręb ewidencyjny (...)) położonej w K. jest pozwany Skarb Państwa.

Użytkownikiem wieczystym przedmiotowej nieruchomości jest zaś strona powodowa Instytut (...), (...) S.A. z siedzibą w K.. Przedmiotowa nieruchomość gruntowa ma łączną powierzchnię (...) m².

Dotychczasowa opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego wyżej wymienionej nieruchomości gruntowej wynosiła 49.951,20 zł.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pismem z dnia 11 grudnia 2013 r. Prezydent Miasta K. – działając w trybie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami – wypowiedział Instytutowi (...) S.A. dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr (...) pozostającej w użytkowaniu wieczystym Instytutu (...) S.A. Jednocześnie zaproponowano nową wysokość opłaty rocznej stanowiącą 3% wartości gruntu w kwocie 429.579 zł. W wypowiedzeniu wskazano, iż ponieważ nowa zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty, zatem - zgodnie z art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami – opłata ta ma być wnoszona w następujący sposób: kwota 99.902,40 zł do dnia 31 marca 2014 r., kwota 264.740,70 zł do dnia 31 marca 2015 r., kwota 429.579 zł do dnia 31 marca 2016 r.; przy czym wysokość opłaty wymagana w 2016 r. obowiązywać będzie także w następnych latach do czasu jej aktualizacji.

Dowód: - wypowiedzenie opłaty rocznej z dnia 11 grudnia 2013 r., akta SKO.UW/4163/43/2013

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr (...) bez uwzględnienia składników budowlanych położona przy al. (...) w K. według stanu i poziomu cen na dzień 11 grudnia 2013 r. wynosi 10.590.487 zł.

Do nakładów na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej (w rozumieniu art. 77 ust. 4 zw. z art. 143 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami) zaliczyć należy: wykonanie w 2014 r. kanalizacji sanitarnej dla modernizacji budynku K oraz budowę kabla światłowodowego pomiędzy budynkiem G i K.

Do nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu powodujące wzrost jego wartości (w rozumieniu art. 77 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami) zaliczyć należy nakłady: ekran akustyczny za budynkiem G wykonany w 2000 r., ekran akustyczny wykonany w 2007 r. Wykonanie ekranów stanowi nakład konieczny, biorąc pod uwagę cel, na jaki nieruchomość oddana została w użytkowanie wieczyste oraz ograniczenia wynikające z przepisów dotyczących ochrony przed hałasem i rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 9 stycznia 2002 r. w sprawie wartości progowych poziomu hałasu. Maksymalny dopuszczalny poziom hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej w porze dziennej wynosi 45 db w porze nocnej – 40 db. Emisja hałasu przez stację sprężarek znajdującą się przy budynku G której ciągle funkcjonowanie jest konieczne do wykorzystywania nieruchomości zgodnie z celem, na jaki została oddana w użytkowanie wieczyste jest zdecydowanie wyższa.

Wykonanie instalacji kanalizacji sanitarnej do budynku K wynosiło 27.726,20 zł, wykonanie ekranu akustycznego za bud. G – 18.573,2 zł oraz wykonanie ekranu akustycznego wykonanego w 2007 r. - 20.577,50 zł. Łączna wartość rynkowa nakładów na nieruchomość, o których mowa w § 77 ust. 4 i 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami według stanu i poziomu cen na dzień 11 grudnia 2013 r. wynosi 66.810 zł.

Dowód: - opinia biegłego B. W. z dnia 10 lipca 2015 r. 111-143

Sąd ustalił stan faktyczny w oparciu o przedstawione powyżej dokumenty, których autentyczność nie budziła wątpliwości i nie była kwestionowana przez strony.

Jako prawidłowe Sąd ocenił również wnioski wynikające z opinii biegłego sądowego B. W. sporządzonej na okoliczność ustalenia wartości nieruchomości gruntowej na dzień 11 grudnia 2013 r. oraz ustalenia które nakłady poczynione przez stronę powodową na przedmiotowej nieruchomości mają charakter nakładów na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej w rozumieniu art. 77 ust. 4 w zw. z art. 143 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu powodujące jego wzrost w rozumieniu art. 77 ust. 6 w/w ustawy; określenia wartości powyższych nakładów, którą Sąd ocenił jako rzetelną i kompletną. Zdaniem Sądu, zupełność przedmiotowej opinii w zestawieniu z logiką prezentowanego w niej rozumowania pozwalały w całej rozciągłości zaakceptować oceny dokonane przez biegłego w przedstawionych kwestiach. W szczególności biegły rzeczowo i przekonująco wskazał nakłady na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz nakłady konieczne. Biegły w sposób przekonujący odniósł się do zarzutów na rozprawie w dniu 7 grudnia 2015 r.

Sąd zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarowaniu nieruchomościami (tj. Dz. U. 2015. 782, dalej cytowana jako u.g.n.) wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być aktualizowana, nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty. Art. 77 ust. 3 u.g.n. stanowi, że aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Stosownie do art. 78 ust 1 u.g.n. 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.

Strona pozwana dokonując wypowiedzenia stronie powodowej dotychczasowej stawki opłaty rocznej dopełniła wymogów formalnych wynikających z powyżej przytoczonych przepisów prawa składając stronie powodowej pismem z dnia 11 grudnia 2013 r. wypowiedzenie stawki opłaty rocznej.

Aktualizacja wysokości opłaty rocznej przedmiotowej nieruchomości okazała się tylko w części nieuzasadniona. Z wykonanej przez biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości opinii wynika bowiem, iż wartość rynkowa w/w nieruchomości, na dzień 11 grudnia 2013 r. wynosi 10.590.487 zł.

Opłata roczna z tytułu użytkowania nieruchomości wynosi zgodnie z art. 72 ust. 3 pkt 5 u.g.n. 3% ceny tej nieruchomości. Prawidłowe wyliczenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości wskazuje, że za uzasadnioną na dzień wypowiedzenia, tj. 11 grudnia 2013 r., można uznać opłatę roczną w wysokości do kwoty **317.714,61 zł** (tj. 3% z kwoty 10.590.487 zł stanowiącej wartość rynkową nieruchomości).

W niniejszej sprawie zastosowanie znajduje również art. 77 ust. 2a u.g.n. zgodnie z którym 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. Sens tego uregulowania tej taki, że w przypadku gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty, użytkownik wieczysty w drugim roku

od aktualizacji wnosi opłatę w wysokości stanowiącej sumę dwukrotności dotychczasowej opłaty i połowy nadwyżki ponad dwukrotność tej opłaty, a w trzecim roku od aktualizacji wnosi opłatę w wysokości stanowiącej sumę opłaty ustalonej w drugim roku i połowy nadwyżki ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (art. 77 ust. 2a zdanie drugie i trzecie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, tekst jednolity: Dz. U. 2010 r. Nr 102 poz. 651 ze zm.) (tak uchwała SN z dnia 28 lutego 2013 r. (III CZP 110/2012, publ. Biul.SN 2013/2/11-12).

W konsekwencji zastosowania uregulowania z art. 77 ust. 2a u.g.n. użytkownik wieczysty obowiązany jest wnieść opłatę za 2014 r. w wysokości **99.902,40 zł** czyli dwukrotności opłaty dotychczasowej (tj. 2 x 49.951,20 zł); za 2015 r. - w wysokości **208.808,50 zł** czyli opłatę roczną stanowiącą dwukrotność opłaty dotychczasowej powiększonej o połowę nadwyżki pomiędzy wysokością opłaty zaktualizowanej, a dwukrotnością opłaty dotychczasowej (tj. 317.714,61 zł – 99.902,40 zł = 217,812,21 zł, 217,812,21 zł/2 = 108.906,105 zł – nadwyżka; 99,902,40 zł + 108,906,105 zł = 208,808,50 zł). Natomiast za 2016 r. (tj. trzeci od aktualizacji) i za lata następne użytkownik wieczysty obowiązany jest wnieść opłatę w wysokości zaktualizowanej **317,714,61 zł**.

Zgodnie z art. 77 ust. 4 u.g.n., przy aktualizacji opłaty, o której mowa w ust. 1, na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną zalicza się wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej po dniu dokonania ostatniej aktualizacji. W myśl ust. 5 tego przepisu, 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. Wreszcie w świetle ust. 6 zasady, o których mowa w ust. 4 i 5, 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. Użytkownik wieczysty może żądać zaliczenia nakładów tylko wtedy gdy wartość gruntu wzrosła. Warunek ten w niniejszej sprawie został spełniony.

Stosownie do art. 143 ust. 2 u.g.n. pod pojęciem urządzeń infrastruktury technicznej należy rozumieć budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych. Urządzeniami tym są więc drogi, przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne. Zgodnie z art. 4 pkt 2 ustawy z 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tj. Dz. U. z 2015 poz. 460) drogą jest budowla wraz z drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami oraz instalacjami, stanowiąca całość techniczno-użytkową przeznaczoną do prowadzenia ruchu drogowego oraz zlokalizowaną w pasie drogowym. Do kategorii urządzeń infrastruktury technicznej będzie można zaliczyć jedynie te obiekty, które spełniają kryteria wskazane w art. 4 pkt 2 ustawy o drogach publicznych. Pojęcie przewodów kanalizacyjnych oraz wodociągowych zostało wskazane w ustawie z 7.06.2001 r. o zbiorowym zaopatrzywaniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tj. Dz. U. z 2015 poz. 139). Znaczenie tych pojęć można stworzyć na tle definicji ustawowej - sieci wodnej i kanalizacyjnej. Zgodnie z art. 2 powołanej ustawy sieć oznacza przewody wodociągowe lub kanalizacyjne wraz z uzbrojeniem i urządzeniami, którymi jest dostarczana woda lub którymi są odprowadzane ścieki będące w posiadaniu przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego. Stosując definiowanie negatywne, wszystko, co nie jest uzbrojeniem i urządzeniami, którymi jest dostarczana woda lub którymi są odprowadzane ścieki, jest odpowiednio przewodem kanalizacyjnym lub wodociągowym. W podobny sposób można sformułować definicję przewodu telekomunikacyjnego. Zgodnie z art. 2 pkt 8 ustawy z 16.07.2004 r. Prawo telekomunikacyjne (tj. Dz. U. z 2014 r., poz. 243) infrastrukturą telekomunikacyjną są urządzenia telekomunikacyjne, oprócz telekomunikacyjnych urządzeń końcowych, oraz w szczególności linie, kanalizacje kablowe, słupy, wieże, maszty, kable, przewody oraz osprzęt, wykorzystywane do zapewnienia telekomunikacji. Przewodem energetycznym będzie zatem to wszystko, co nie jest urządzeniem telekomunikacyjnym, linią, kanalizacją kablową, słupem, wieżą, masztem, kablem, przewodem oraz osprzętem. Przez nakłady konieczne należy rozumieć nakłady, których celem jest utrzymanie rzeczy w stanie zdatnym do normalnego korzystania z niej, zgodnie z jej przeznaczeniem.

Użytkownik wieczysty wskazał, że poniósł nakłady na przedmiotowej nieruchomości w postaci: ekranu akustycznego za budynkiem G wykonanego w 2000 r., ekranu akustycznego wykonanego w 2007 roku, budowy kabla światłowodowego pomiędzy budynkiem G i K, wykonanie strefy ochronnej wokół dwóch studni głębinowych,

polegającej na wyplantowaniu i odpowiednim ukształtowaniu i ubiciu terenu, tak aby woda opadowa naturalnie od nich odpływała, wykonania systemu sygnalizacji pożaru w (...) (budynek(...)) w ramach zadania "Modernizacja przyziemia budynku (...)", wykonania przyłącza kanalizacji sanitarnej dla modernizacji budynku K(przyłącze składa się z dwóch studni kanalizacyjnych).

Jak wynika z opinii biegłego do nakładów na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej (w rozumieniu art. 77 ust. 4 zw. z art. 143 ust. 2 u.g.n.) zaliczyć należy: wykonanie kanalizacji sanitarnej dla modernizacji budynku K oraz budowę kabla światłowodowego pomiędzy budynkiem G i K. Jednakże nakład został dokonany w 2014 r., tj. już po dokonaniu kwestionowanej w niniejszej sprawie aktualizacji. W konsekwencji wartość tego nakładu nie mogła podlegać zaliczeniu na poczet opłat ustalonych w wysokości określonej sporną w niniejszej sprawie aktualizacją.

Jak wynika z opinii biegłego do nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu powodujące wzrost jego wartości (w rozumieniu art. 77 ust. 6 u.g.n.) zaliczyć należy nakłady: ekran akustyczny za budynkiem G wykonany w 2000 r., ekran akustyczny wykonany w 2007 r. Wykonanie ekranów stanowi nakład konieczny, biorąc pod uwagę cel, na jaki nieruchomości oddana została w użytkowanie wieczyste oraz ograniczenia wynikające z przepisów dotyczących ochrony przed hałasem i rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 9 stycznia 2002 r. w sprawie wartości progowych poziomu hałasu. Maksymalny dopuszczalny poziom hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej w porze dziennej wynosi 45 db w porze nocnej – 40 db. Emisja hałasu przez stację sprężarek znajdującą się przy budynku G, której ciągle funkcjonowanie jest konieczne do wykorzystywania nieruchomości zgodnie z celem, na jaki została oddana w użytkowanie wieczyste jest zdecydowanie wyższa.

Koszt wykonania instalacji kanalizacji sanitarnej do budynku K wynosił kwotę 27.726,20 zł. Koszt wykonania ekranu akustycznego za bud. G wynosił kwotę 18.573,2 zł. Koszt wykonania ekranu akustycznego wykonanego w 2007 r. wynosił 20.577,50 zł. Łączna wartość rynkowa nakładów na nieruchomości, o których mowa w § 77 ust. 4 i 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami według stanu i poziomu cen na dzień 11 grudnia 2013 r. wynosi zatem 66.810 zł. Wartość ta podlegała zatem zgodnie z powyżej cytowanymi przepisami zaliczeniu na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną, a zatem:

- w kwocie 49.951,20 zł. na poczet całej różnicy pomiędzy opłatą zaktualizowaną należną za rok 2014 a opłatą w dotychczasowej wysokości,

- w kwocie 16.858,80 zł. na poczet całej różnicy pomiędzy opłatą zaktualizowaną należną za rok 2015 a opłatą w dotychczasowej wysokości.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w punkcie I. sentencji wyroku na podstawie wyżej powołanych przepisów. W dalszym idącym zakresie powództwo podlegało oddaleniu jako bezzasadne o czym orzeczono w pkt II sentencji na podstawie wyżej powołanych przepisów.

O kosztach postępowania orzeczono na zasadzie art. 100 k.p.c. dokonując ich stosunkowego rozłożenia stosownie do tego, w jakim stopniu strony wygrały niniejsze postępowanie, a zatem przyjmując, że strona powodowa wygrała postępowanie w 37,10 %, a strona pozwana wygrała w 62,90 %.

Strona powodowa poniosła jako koszty postępowania:

- wynagrodzenie pełnomocnika 7200 zł.

- opłatę skarbową od pełnomocnictwa: 17 zł.

- opłatę od pozwu: 15076 zł.

- zaliczkę na opinię biegłego: 2000 zł.

w sumie kwota: 24293 zł.

stosownie do wyników postępowania należałby się stronie powodowej z tej kwoty zwrot kwoty 9012 zł. 70 gr.

Strona pozwana poniosła jako koszt postępowania wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 7200 zł. Stosownie do wyników postępowania należałby się stronie powodowej z tej kwoty zwrot kwoty 4528 zł. 80 gr.

Kompensując wzajemnie należny zwrot kosztów uznać należało, że od strony pozwanej na rzecz strony powodowej należny jest zwrot kosztów postępowania w kwocie 4483 zł. 90 gr. którą zasądzono w pkt III sentencji.

Skarb Państwa poniósł tymczasowo jako koszty sądowe część wynagrodzenia biegłego w kwocie 2711 zł. 12 gr. niepokrytą zaliczką uiszczoną przez stronę powodową. Stronę powodową obciąża, stosownie do wyników postępowania, 62,90 % tej kwoty, a zatem kwota 1705 zł. 29 gr. zaś stronę pozwaną obciąża 37,10 % tej kwoty, a zatem kwota 1005 zł. 83 gr. O ściągnięciu tych kwot orzeczono w pkt IV i V sentencji na zasadzie art. 113 ust. 1 u.k.s.c.