

Sygn. akt I C 1148/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 listopada 2021 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie, I Wydział Cywilny w składzie

Przewodniczący: SSO Bożena Chłopecka

po rozpoznaniu w dniu 8 listopada 2021 r. w Warszawie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa (...) S.A. z siedzibą w W.

przeciwko Skarbowi Państwa-Prezydentowi (...) W.

o ustalenie

I. ustala, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, stanowiącej własność Skarbu Państwa, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) w obrębie (...), o powierzchni 5.888 m⁽²⁾, położonej w W. przy ul. (...), wynosi od 1 stycznia 2013 roku 109.638,69 zł (sto dziewięć tysięcy sześćset trzydzieści osiem złotych i sześćdziesiąt dziewięć groszy), z tym, że użytkownik wieczysty zobowiązany jest wnieść opłatę za 2013 rok w kwocie 46.915,58 zł (czterdzieści sześć tysięcy dziewięćset piętnaście złotych i pięćdziesiąt osiem groszy), za 2014 rok w kwocie 78.277,13 zł (siedemdziesiąt osiem tysięcy dwieście siedemdziesiąt siedem złotych i trzynaście groszy), a od 2015 roku w kwocie 109.638,69 zł (sto dziewięć tysięcy sześćset trzydzieści osiem złotych i sześćdziesiąt dziewięć groszy),

II. oddala powództwo w pozostałej części,

III. ustala, że (...) S.A. z siedzibą w W. w całości ponosi koszty postępowania, z tym, że ich rozliczenie pozostawia referendarzowi sądowemu.

Sygn. akt: IC 1148/19

UZASADNIENIE

(...) S.A. w W. – użytkownik wieczysty nieruchomości - w dniu 21 grudnia 2012 r., na skutek wypowiedzenia przez właściciela nieruchomości –Skarb Państwa - Prezydenta (...) W. dotychczasowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste - złożył do SKO w W. wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) jest nieuzasadniona, albo jest uzasadniona w innej wysokości /wniosek k. 104-107, wypowiedzenie k. 69/.

Orzeczeniem z dnia 21 sierpnia 2015 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. wydało pod sygn. akt (...)orzeczenie, w którym działając na podstawie art. 79 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oddaliło wniosek, że podwyższenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu jest nieuzasadnione /orzeczenie SKO z uzasadnieniem k. 47-47v./.

W sprzeciwie od powyższego orzeczenia spółka (...) wniosła o uznanie, że aktualizacja opłaty została dokonana w sposób bezskuteczny, gdyż nie zastosowano mechanizmu z art. 77 ust. 2a u.g.n., albo że jest w całości nieuzasadniona lub uzasadniona w niższej wysokości, a w przypadku uznania, że podwyższenie opłaty jest uzasadnione w całości lub

w części wniosła o zaliczenie na poczet podwyższonej części opłaty równowartości poniesionych przez użytkownika wieczystego nakładów w kwocie 500.000 zł /sprzeciw k. 3-13/.

Wyrokiem z dnia 29 sierpnia 2017 roku wydanym w sprawie XXVC 476/16 Sąd Okręgowy ustalił, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, oznaczonej jako działka ewidencyjna (...) w obrębie (...), położonej w W. przy ul. (...), obowiązująca powódkę od 1 stycznia 2013 r., wynosić ma 109.638,69 zł, z tym zastrzeżeniem, że „jeżeli tak 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 zaś kwotę – ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty 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”. W pozostałym zakresie sąd powództwo oddalił, zasądając od powódki rzecz pozwanego 9.692,50 zł z tytułu zwrotu kosztów procesu /wyrok k. 432/.

Na skutek apelacji powoda wyrokiem z dnia 4 lipca 2019 roku Sąd Apelacyjny w Warszawie uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach instancji odwoławczej. W uzasadnieniu wyroku Sąd Apelacyjny wskazał, iż ponownie rozpoznając sprawę Sąd Okręgowy przeprowadzi postępowanie dowodowe w celu ustalenia czy powódka poniosła nakłady, o których mowa w art. 77 ust. 4 i 6 u.g.n. i czy wpłynęły one na wartość nieruchomości oddanej jej w użytkowanie wieczyste /wyrok k. 555/.

W dalszym toku postępowania strony podtrzymywały swoje stanowiska w sprawie.

Postanowieniem z dnia 14 lipca 2021 r. Sąd Okręgowy w Warszawie na podstawie art. 15 zzs⁽²⁾ ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem (...), innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz. U. z 2020 r., poz. 374 ze zm.) odebrał od stron stanowiska na piśmie przed zamknięciem rozprawy i wydaniem wyroku na posiedzeniu niejawnym /postanowienie k. 686/.

Strona powodowa w piśmie z dnia 4 sierpnia 2021 r. przedstawiła swoje stanowisko, wnosząc o ustalenie, że wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działki ewidencyjnej nr (...) w obrębie (...) o powierzchni 5888 m⁽²⁾ położonej w W. przy ul. (...) dokonane przez prezydenta (...) W. decyzją z dnia 13 listopada 2012 roku jest bezskuteczne. Gdyby sąd uznał, że podwyższenie opłaty w całości lub w części jest jednak uzasadnione powód wniósł, aby nakłady w kwocie 500.000 zł poniesione przez użytkownika wieczystego M. W. na nieruchomość zostały zaliczone na poczet różnicy między opłatą zaktualizowaną a opłatą dotychczasową zgodnie z art. 77 ust. 4 i 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami /pismo procesowe powoda k. 693/.

Pozwany Skarb Państwa-Prezydent (...) W. podtrzymał swoje stanowisko wskazane we wszystkich pismach procesowych składanych przez Prokuraturę Generalną Skarbu Państwa /pismo k. 689/.

Postanowieniem z dnia 8 listopada 2021 r. Sąd Okręgowy w Warszawie zamknął rozprawę /postanowienie k. 698/.

Ponownie rozpoznając sprawę Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...) dz. ewid. (...) obręb (...) o pow. 5888 m², jest Skarb Państwa. Współużytkownikami wieczystymi przedmiotowej nieruchomości są (...) Spółka z o.o. sp. k. z siedzibą w W. ((...) udziałów w prawie) oraz powód (...) S.A. z siedzibą w W. ((...)) / **dowód:** odpis z księgi wieczystej nr (...) – k. 202-215/.

Pismem z dnia 13 listopada 2012 r. Prezydent miasta stołecznego W. wypowiedział powodowi dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości gruntowej, oferując od 1 stycznia 2013 r. nową wysokość opłaty rocznej w wysokości 109 638,69 zł. Pismo to zostało doręczone powodowi w dniu 15 listopada 2012 r. Nowa wysokość opłaty ustalona została według stawki 3% wartości nieruchomości przy przyjęciu, że wartość nieruchomości wynosi 3 654 623 zł, na podstawie operatu szacunkowego rzeczoznawców

majątkowych J. K. i R. D. z dnia 13 czerwca 2012 r. /**dowody**: wypowiedzenie z dnia 13 listopada 2012 r. wraz ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru – k. 69 -70, operat szacunkowy rzeczoznawców majątkowych J. K. i R. D. z dnia 13 czerwca 2012 r. k. 72-102/.

Przed wypowiedzeniem obowiązująca powoda wysokość opłaty rocznej z tytułu jego udziału w użytkowaniu wieczystym przedmiotowej nieruchomości wynosiła 23 457,79 zł /okoliczność bezsporna – podana przez pozwanego w sprzeciwie k. 12/.

Wartość nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...) dz. ewid. (...) obręb (...) o pow. 5888 m⁽²⁾ wynosi 4 046 948 zł. Przedmiotowa nieruchomość uzbrojona jest w przyłącza: wodociągowe, kanalizacyjne, telekomunikacyjne, gazowe, elektroenergetyczne oraz sieci ciepłej zlokalizowane w ulicy (...). / **dowody**: opinia pisemna biegłego sądowego mgr K. Ż. z dnia 25 lipca 2016 r. – k. 147-193, opinia pisemna biegłego sądowego P. G. k. 648-657/.

Powód nie poniósł nakładów na budowę sieci na działce (...). Elementy takie jak przyłącza służą wyłącznie budynkowi do, którego zostały doprowadzone, zaś elementy sieci są prowadzone ciągami komunikacyjnymi /**dowód**: opinia pisemna biegłego sądowego P. G. k. 648-657/.

Stan faktyczny sprawy został ustalony w oparciu o powołane wyżej dowody z dokumentów. Dowody te nie były w toku postępowania kwestionowane przez żadną z jego stron, a i Sąd nie znalazł podstaw by odmówić im przymiotu wiarygodności. Pozostałe dowody z dokumentów, jako niemające znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy Sąd pominął.

Należy wskazać, iż opinia biegłego podlega, jak inne dowody, ocenie według art. 233 § 1 k.p.c., lecz odróżniają ją pod tym względem inne, szczególne dla tego dowodu kryteria jego oceny, które stanowią: poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii, sposób motywowania sformułowanego w niej stanowiska oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej ocen, a także zgodność logiki i wiedzy powszechnej.

Rekonstrukcja stanu faktycznego została przeprowadzona o wnioski i twierdzenia płynące z opinii sporządzonej przez biegłego sądowego P. G.. Podnieść należy, iż w sprawie opinia została sporządzona przez biegłego sądowego posiadającego stosowną wiedzę specjalną. Opinia ta nie została zakwestionowana przez strony niniejszego postępowania. Analizując złożoną do akt sprawy opinię biegłego P. G., Sąd doszedł do przekonania, iż opinia została sporządzona w sposób profesjonalny, wyczerpujący, spójny oraz logiczny, a ostatecznie wnioski nie budziły wątpliwości Sądu. Biegły nie potwierdził faktu poniesienia przez powoda nakładów na budowę sieci na działce nr (...) (obecnie (...)) wskazując iż, brak jest stosownych dokumentów potwierdzających poniesienie przez powoda nakładów. Biegły wskazał ponadto, iż dołączone dokumenty dotyczą podłączenia, albo całego obszaru, albo związane są z działką (...).

Po ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Zgodnie z art. 386 § 6 k.p.c. ocena prawna i wskazania co do dalszego toku postępowania wyrażone w uzasadnieniu wyroku Sądu II instancji wiążą Sąd, któremu sprawa została przekazana do ponownego rozpoznania. Sąd Apelacyjny zatem wskazał, iż Sąd Okręgowy przeprowadzi postępowanie dowodowe w celu ustalenia czy strona powodowa poniosła nakłady, o których mowa w art. 77 ust. 4 i 6 u.g.n. i czy wpłynęły one na wartość nieruchomości oddanej jej w użytkowanie wieczyste.

Strona powodowa w niniejszej sprawie wносиła o zaliczenie na poczet podwyższonej części opłaty równowartości poczynionych nakładów przez siebie w kwocie 500.000 zł. W ustalonym stanie faktycznym powódka dochodzi swojego roszczenia w sytuacji wciąż istniejącego stosunku użytkowania wieczystego. Przedmiotem sporu jest zaś ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej.

Wobec powyższego, podstawą żądania strony powodowej co do aktualizacji opłaty rocznej, polegającej na zaliczeniu wartości nakładów poniesionych przez nią na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a wyższą opłatą w nowej wysokości określonej przez stronę pozwaną jest wyłącznie art. 77 ust. 4 i 6 u.g.n.

Zgodnie z przepisem art. 77 ust. 4 u.g.n. w przypadku aktualizacji opłaty rocznej na poczet różnicy między opłatą zaktualizowaną a opłatą dotychczasową zalicza się wartość niezaliczonych nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej, o których mowa w art. 143 ust. 2, wybudowanych z udziałem środków, o których mowa w art. 143 ust. 1.

Na mocy zaś art. 77 ust. 6 u.g.n. zasadę, o której mowa w ust. 4 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.

Zgodnie ze stanowiskiem zaprezentowanym przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 15 lutego 2018 roku, sygn. akt IV CSK 237/17, przesłankami zaliczenia wartości dokonanych przez użytkownika wieczystego nakładów, ale jedynie nakładów koniecznych, są wyłącznie dwie kumulatywne przesłanki przesądzające o zastosowaniu art. 77 ust 6 u.g.n. – a) wpływ nakładów – ale tylko o takiej kwalifikacji prawnej – na cechy techniczno – użytkowe gruntu oraz b) wzrost wartości nieruchomości gruntowej w następstwie ich poniesienia przez użytkownika wieczystego.

Ponadto Sąd wskazuje, że rozliczeniu jako nakład, w tym nakład konieczny, podlega jedynie suma stanowiąca przyrost wartości nieruchomości nie zaś koszty realizacji danego nakładu. Niezbędne dla uwzględnienia przez Sąd nakładów poniesionych przez powoda na rzecz różnicy w opłacie zaktualizowanej a starej było zatem zbadanie, czy poczynione nakłady spełniły wymienione wyżej przesłanki.

Z uwagi na powyższe, (...) S.A. w W., w celu uzyskania roszczenia, zobowiązany był do spełnienia spoczywającego na nim ciężaru procesowego określonego w art. 6 k.c., udowadniając żądanie w tym zakresie. Mając na uwadze wytyczne Sądu Apelacyjnego wskazane w wyroku z dnia 4 lipca 2019 roku wydanego w sprawie VI ACa 1757/17 Sąd Okręgowy dopuścił dowód z opinii biegłego. Biegły P. G. w swojej pisemnej opinii nie potwierdził poniesienia przez powoda nakładów na budowę sieci na działce (...).

Tym samym przesłanki zaliczenia nakładów na budowę sieci nie zostały przez powoda spełnione. Po pierwsze, powód reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika, zażądał zaliczenia wartości nakładów w kwocie 500 000 zł, nie wskazując okoliczności faktycznych mających uzasadnić to żądanie. Powód nie wskazał kiedy i jakie konkretnie nakłady, zostały poniesione na przedmiotowej nieruchomości, a także w żaden sposób nie wykazał żądanej z tego tytułu kwoty w wysokości łącznej 500 000 zł. Ponadto Sąd ustalił, że w momencie dokonywania wypowiedzenia dotychczasowej opłaty przez Prezydenta (...) W. inwestycje czynione przez powoda nie były ukończone. Nie sposób więc mówić o zwiększeniu wartości nieruchomości na koniec 2012 r. Ponadto część faktur załączonych do akt sprawy jak wskazał biegły dotyczy innych działek, niż ta do co do której wypowiedziano opłatę za użytkowanie wieczyste.

Wobec niespełnienia przesłanek z art. 77 ust. 4 i 6 u.g.n. Sąd uznał, że na gruncie niniejszej sprawy nie jest możliwe zaliczenie na poczet różnicy między opłatą poprzednią a nową wartości nakładów poniesionych przez powoda na budowę urządzeń infrastruktury technicznej oraz nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno – użytkowe gruntu.

W dalszej części uzasadnienia Sąd zatem zajmie się kwestią ustalenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa- Prezydenta (...) W..

Ustawodawca zasady ustalania wysokości opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego uregulował w sposób szczególny w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (dalej jako: „u.g.n.”). Stosownie do treści 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.

Taka sytuacja miała miejsce w niniejszej sprawie. Użytkownik wieczysty zaś w odpowiedzi skierował wniosek do Samorządowego Kolegium Odwoławczego kwestionując wysokość wypowiedzenia. Wobec oddalenia wniosku przez SKO, właściciel nieruchomości wniósł sprzeciw od orzeczenia, co skutkowało przekazaniem sprawy do rozpoznania Sądu powszechnego. Ustawodawca jednocześnie określił, iż wniosek, o którym mowa w art. 78 ust. 2 u.g.n., zastępuje pozew, jednakże ciężar dowodu w myśl art. 78 ust. 3 u.g.n., że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty, spoczywa na właściwym organie – w tym wypadku na pozwanym.

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. Co do zasady zaś zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej (w niniejszym przypadku 3%), od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty. Zasadniczą, więc przesłanką aktualizacji opłaty rocznej jest zmiana wartości nieruchomości, przy czym przepis art. 77 ust. 1 u.g.n. nie zawiera wprawdzie zastrzeżenia, że chodzi o zmianę istotną czy też znaczną, jednakże w piśmiennictwie przyjmuje się, że wszczynanie procedury aktualizacyjnej powinno dotyczyć właśnie takich przypadków.

Wartość nieruchomości ustalona została w postępowaniu administracyjnym na kwotę w wysokości 3 654 623 zł i została ustalona zgodnie z art. 77 ust. 3 u.g.n. na podstawie operatu szacunkowego rzeczoznawców majątkowych J. K. i R. D. z dnia 13 czerwca 2012 r. Należy tutaj wskazać, iż opinia biegłej K. Ż., przeprowadzona na polecenie Sądu wskazała, iż nieruchomość ma wartość 4 046 948 zł. Sąd, jednak wywiódł wnioski z opinii pierwotnej odpowiadające realnej wartości nieruchomości przy jednoczesnym uwzględnieniu stanu tej nieruchomości oraz – co niezmiernie istotne – jej położenia. W ocenie Sądu wartość nieruchomości w wysokości 3 654 623 zł była w pełni miarodajna i mogła stanowić podstawę wyrokowania w sprawie.

Stawka procentowa, według której należało ustalić wysokość opłaty rocznej odpowiadała wartości 3% - art. 72 ust. 3 pkt 5 u.g.n. (zgodnie z ustawą: „pozostałe nieruchomości gruntowe”), co nie było przedmiotem sporu między stronami, ani też nie budziło wątpliwości Sądu. Z akt sprawy nie wynika, aby stawka ta uległa zmianie w trybie opisanym ww. ustawą.

Mając na uwadze wartość nieruchomości gruntowej ustaloną w postępowaniu administracyjnym oraz stawkę 3% - opłata roczna obowiązująca od dnia 1 stycznia 2013 r. powinna wynosić 109.638,69 zł (3.654.623 zł x 3%).

Dalej zgodnie z dyspozycją art. 77 ust. 2a u.g.n., 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.

Taki przypadek zachodził w przedmiotowej sprawie. Dotychczasowa stawka opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości wynosiła bowiem 23.457,79 zł, a zatem jej dwukrotność to kwota 46.915,58 zł. Nowa stawka w wysokości 109.638,69 zł niewątpliwie przekracza zatem dwukrotność dotychczasowej opłaty. Zgodnie z powołanym powyżej przepisem powód powinien zapłacić w 2013 r. opłatę w wysokości 46.915,58 zł (dwukrotność opłaty dotychczasowej), w 2014 r. zaś w wysokości 78.277,13 zł (suma opłaty z pierwszego roku po aktualizacji **46.915,58 zł** + połowa różnicy między kwotą równą aktualizacji (109.638,69-46.915,58 zł=62.723,11):2 = **31.361,55 zł**, w 2015 r. natomiast obowiązuje opłata w pełnej wysokości czyli 109.638,69 zł.

Opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego należną od powoda na rzecz pozwanego od dnia 1 stycznia 2013 r. Sąd ustalił w punkcie I sentencji wyroku. Dalej idące żądanie podlegało oddaleniu, o czym Sąd orzekł w pkt II sentencji orzeczenia.

O kosztach procesu Sąd orzekł w pkt III. sentencji wyroku, w który ustalił, że strony ponoszą koszty procesu według zasady odpowiedzialności za jego wynik, opisanej w art. 98 k.p.c., wskazując, że powód (...) S.A. z siedzibą w W. przegrał sprawę w całości i ponosi koszty postępowania, pozostawiając szczegółowe wyliczenie tych kosztów referendarzowi sądowemu na podstawie art. 108 § 1 k.p.c.