

Sygn. akt: I ACa 257/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 lipca 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	<i>SSA Wiesława Kuberska (spr.)</i>
Sędziowie:	<i>SSA Małgorzata Stanek</i> <i>SSO del. Joanna Walentkiewicz - Witkowska</i>
Protokolant:	st. sekr. sądowy Julita Postolska

po rozpoznaniu w dniu 25 lipca 2013 r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa ***(...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W.***

przeciwko ***Skarbowi Państwa - (...)Ł.***

o ustalenie

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 21 listopada 2012 r. sygn. akt II C 82/11

1. ***oddala apelację;***

2. ***zasądza od (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. na rzecz Skarbu Państwa – Prokuratorii Generalnej Skarbu Państwa kwotę 5.400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.***

Sygn. akt I ACa 257/13

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 21 listopada 2012 r. Sąd Okręgowy w Łodzi ustalił, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa położonej w Ł. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą KW Nr (...) od dnia 1 stycznia 2010 r. wynosi 266.124 zł, oddalając powództwo w pozostałej części oraz orzekając w przedmiocie kosztów procesu

(wyrok – k. 534).

Powyższe rozstrzygnięcie zostało wydane na podstawie ustaleń, które Sąd Apelacyjny w całości podziela oraz przyjmuje za własne. Z ustaleń tych wynika, że nieruchomości gruntowa położona w Ł. przy ul. (...), składająca się z działek (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) stanowi własność Skarbu Państwa.

Strona powodowa - (...) Sp. z o.o. (wcześniej (...) sp. z o.o.) jest użytkownikiem wieczystym opisanego wyżej gruntu.

Pismem z dnia 8 grudnia 2009 r. Prezydent Miasta Ł. wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, wypowiedział powodowej spółce dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania przedmiotowej nieruchomości i zgodnie z wyceną rzeczoznawcy majątkowego określającą wartość gruntu na 9.740.388 zł, ustalił opłatę roczną na kwotę 292.211,64 zł (3% wartości), która obowiązywać miała od 1 stycznia 2010 r.

W dniu 21 stycznia 2010 r. spółka (...) złożyła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ł. wniosek o ustalenie, że zaproponowana aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona bądź uzasadniona w mniejszej wysokości. We wniosku zarzucono przyjęcie dla potrzeb wyceny, do porównania, transakcji dotyczących nieruchomości dużo mniejszych od wycenianej, nie uwzględnienie obciążeń nieruchomości hipoteką i służebnością przesyłu, a także zaniechanie zaliczenia na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a zaktualizowaną wartości nakładów na urządzenia infrastruktury oraz nakładów koniecznych.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Ł., orzeczeniem z dnia 2 listopada 2010 r. oddaliło wniosek (...) z o.o. jako nieuzasadniony. Operat szacunkowy sporządzony na użytek aktualizacji opłaty uznano za prawidłowy. Natomiast nakłady użytkownika poniesione na budowę dojeżdż i dróg dojazdowych, elementów małej architektury i zagospodarowanie terenu, budowę sieci rozdzielczej, przebudowę przyłączy gorącej wody, usunięcie kolizji energetycznej i oświetlenie ulic, oraz przebudowę sieci energetycznej, oraz nakłady na budowę zjazdów publicznych i indywidualnych nie zostały uznane za nakłady na infrastrukturę techniczną, ani nakłady konieczne podlegające zaliczeniu.

Aktualna wartość rynkowa prawa własności przedmiotowych, niezabudowanych działek wynosi 8.901.800 zł. Wartość służebności gruntowej przesyłu wyliczona na podstawie założonego zakresu służebności wynosi 31.000 zł.

Użytkownik wieczysty od 2007 r. podjął działania zmierzające do realizacji na przedmiotowym gruncie inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków biurowych z garażem podziemnym, dojeżdż i dróg dojazdowych, elementów małej architektury i zagospodarowania terenu.

W dniu 14 lutego 2008 r. powodowa spółka uzyskała pozwolenie na budowę.

Dla potrzeb inwestycji wybudowano cztery zjazdy, przy czym dwa istniejące już wcześniej zmodernizowano - jeden z ul. (...), a drugi z al. (...).

Chodniki musiały zostać przebudowane, z uwagi na uprzednie zniszczenie ich przy okazji prac budowlanych podczas budowy budynku.

Prace budowlane zostały wykonane na podstawie umowy o roboty budowlane z dnia 27 marca 2008 r. zawartej między (...) sp. z o.o. oraz spółkę (...) sp. z o.o. Polegały w szczególności na wyprofilowaniu skarp z ziemi, wykonanie opaski żwirowej zakończonej obrzeżem trawnikowym, wykonanie obrzeży trawnikowych, wykonanie krawężników drogowych na ławie betonowej, realizację nawierzchni dróg i nawierzchni chodników w obrysie garażu i poza jego obrysem, wykonanie schodów

z kostki chodnikowej i obrzeży, realizację odwodnienia liniowego oraz zrealizowanie samych zjazdów. Koszt tych robót wyniósł 1.187.432,75 zł.

Ponadto powód poniósł koszty usunięcia kolizji energetycznych i przebudowy sieci 6kV i 15 kV oraz sieci nn i usunięcia kolizji oświetlenia ulic. Przedmiotowe prace budowlane zostały wykonane na podstawie umowy z dnia 15 września 2008 r. zawartej między (...) sp. z o.o. i (...) - (...) sp. z o.o. Koszt tej inwestycji wyniósł 453.118,04 zł brutto.

Przed wzniesieniem biurowca na nieruchomości wzniesiony był inny budynek, nie było kolizji energetycznej. Kolizja ta nastąpiła w wyniku zaprojektowania nowego obiektu i zagospodarowania terenu.

Istniały także przyłącza wodne i kanalizacyjne, ale nie mogły zostać wykorzystane, gdyż nowo wznoszony budynek zaprojektowano

z kondygnacjami podziemnymi, co wykluczało wykorzystywanie starych przyłączy wodno – kanalizacyjnych.

Sąd Okręgowy uwzględnił powództwo częściowo - w zakresie, w jakim wycena zlecona na użytek aktualizacji przez Skarb Państwa Skarb Państwa nie znalazła potwierdzenia w opinii biegłej sądowej.

Stąd też na podstawie art. 72 ustawy o gospodarce nieruchomościami Sąd ustalił wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości na poziomie 266.124 zł (3% z kwoty 8.870.800 zł, która uwzględnia kwotę 31.000 zł, stanowiącej wartość służebności gruntowej przesyłu) poczynając od 1 stycznia 2010 r.

Sąd Okręgowy nie uwzględnił natomiast wartości nakładów czynionych przez użytkownika wieczystego, jako że poczynione wydatki nie mieszczą się

w hipotezie przepisu art. 77 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W niniejszej sprawie ustalone zostało, że powodowa spółka poniosła koszty związane z modernizacją zjazdów i inne szczegółowo opisane, jednakże nakłady te nie miały charakteru nakładów koniecznych, ani nie stanowiły nakładów na urządzenia infrastruktury technicznej. Do zaliczenia przedstawione być mogą bowiem jedynie takie nakłady infrastrukturalne, które nie były dokonane na nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste.

Przedmiotowa nieruchomość posiadała zjazdy z al. (...)

i ul. (...). Wykonane prace pozostały bez wpływu na wartość rynkową gruntu, gdyż także przed modernizacją (poszerzeniem

i przesunięciem) zjazdów "nieruchomość była położona przy drogach publicznych i miała do nich bezpośredni dostęp. Nakłady na modernizację zjazdów miały związek z działalnością prowadzoną na nieruchomości przez użytkownika wieczystego. Podobnie w przypadku prac zmierzających do zmodernizowania chodników, krawężników i trawników znajdujących się wzdłuż nieruchomości, nie można przyjąć, że poczynione w tym zakresie nakłady zmieniły walory nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa, tym bardziej, że wcześniej istniejące chodniki, trawniki czy krawężniki spełniały swoją rolę, a zostały zniszczone z uwagi na prowadzone prace budowlane związane z realizacją inwestycji.

Przed wniesieniem budynku biurowego istniała także konieczna infrastruktura niezbędna do prawidłowego wykorzystywania zlokalizowanego tam wcześniej budynku. Nie było wówczas kolizji energetycznej, istniały przyłącza wodno - kanalizacyjne. Przyłącza te nie mogły zostać wykorzystane nie tylko dlatego, że były w złym stanie, ale przede wszystkim z uwagi na fakt, że w tym miejscu posadowiony miał być budynek z kondygnacjami podziemnymi. Projekt nowego budynku wykluczał całkowicie wykorzystywanie starych przyłączy wodno - kanalizacyjnych z uwagi na ich lokalizację. Podobnie w przypadku kolizji energetycznej, która nastąpiła

w wyniku zaprojektowania nowego obiektu i zagospodarowania terenu. Usunięcie kolizji oświetlenia ulicznego oraz kablowych kolizji energetycznych i przeniesienie trafostacji jest bezpośrednio związane z inwestycją biurowców.

W konsekwencji ustalając opłatę roczną użytkownika wieczystego nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), Sąd Okręgowy nie wziął pod uwagę wskazanych przez stronę powodową nakładów i ustalił wysokość tej opłaty, uwzględniając wartość nieruchomości gruntowej wskazanej w operacie szacunkowym

(uzasadnienie zaskarżonego wyroku – k. 536 – 539 verte).

Apelację od powyższego wyroku wywiódł powód, zaskarżając go w całości i zarzucając:

1. Naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

- art. 77 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez nieuzasadnioną odmowę wzięcia pod uwagę przy ustalaniu wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego poniesionych przez użytkownika wieczystego nakładów na infrastrukturę techniczną,

2. Naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy, tj.:

- art. 233 k.p.c. poprzez nieprawidłową ocenę zebranego materiału dowodowego, polegającą na błędnym przyjęciu, że sporządzona na zlecenie sądu opinia biegłego, została wykonana w sposób prawidłowy, co w konsekwencji spowodowało zawyżenie ustalonej w zaskarżonym wyroku wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, a także na przyjęciu, że dokonane przez użytkownika wieczystego nakłady na urządzenia infrastruktury technicznej nie miały jakiegokolwiek wpływu na wzrost wartości nieruchomości,

- art. 98 § 1 oraz art. 100 k.p.c. poprzez nieuzasadnione obciążenie powoda istotną większością kosztów postępowania sądowego pomimo uwzględnienia w całości przez Sąd żądania ewentualnego wskazanego w pozwie przez powoda.

W następstwie tak sformułowanych zarzutów skarżący wniósł o uchylenie powyższego wyroku w całości i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpatrzenia oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania odwoławczego, w tym kosztów zastępstwa procesowego

(apelacja – k. 555 – 564).

W odpowiedzi na apelację pozwany wniósł o jej oddalenie oraz zasądzenie od powoda kosztów postępowania odwoławczego, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg, norm przepisanych

(odpowiedź na apelację – k. 573 – 580).

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna.

Biorąc pod uwagę, że skarżący w niniejszej apelacji doniosłe znaczenie przypisał zarzutowi przekroczenia zasady swobodnej oceny dowodów, zostanie on poddany ocenie w pierwszej kolejności. Wnioski w tym zakresie determinują bowiem kierunek dalszych rozważań, skoro prawidłowość zastosowania norm prawa materialnego może być badana jedynie na gruncie niekwestionowanych ustaleń faktycznych.

Skarżący, stawiając powyższy zarzut, nie wskazał przyczyny dyskwalifikującej postępowanie Sądu Okręgowego w objętym apelacją zakresie, a w szczególności nie określił kryteriów oceny, które Sąd ten naruszył przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając. Samo stwierdzenie

o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości, nie jest więc wystarczające (wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z 13 września 2012 r., I ACa 445/12, LEX nr 1223454). Konieczne jest bowiem wykazanie, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, gdyż tylko takie uchybienie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjął sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu (wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 12 października 2012 r., I ACa 209/12, LEX nr 1223145).

Zgodnie z powyższym, Sąd Okręgowy nie postąpił wbrew ustanowionej przepisem art. 233 k.p.c. zasadzie swobodnej oceny dowodów. Nie przekroczył jej granic, dokonał właściwych i pełnych ustaleń faktycznych, prezentując w procesie wnioskowania logiczne i zgodne z doświadczeniem życiowym rozumowanie. Skarżący nie przedstawił przy tym żadnych środków dowodowych, ani nie zgłosił stosownych wniosków, które mogłyby podważyć trafność ustaleń Sądu I instancji. Za niewystarczające należy więc uznać oparcie przez skarżącego zarzutów apelacji na własnym przekonaniu o innej, niż przyjął Sąd Okręgowy doniosłości poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie względem tej dokonanej przez ten Sąd.

Sąd Okręgowy, przeprowadzając postępowanie dowodowe, wywiódł swe ustalenia z materiału dowodowego, na który złożyła się m.in. opinia biegłego sądowego z zakresu budownictwa i wyceny nieruchomości. Konieczność dopuszczenia tego rodzaju dowodu podyktowana była wymogiem ustawowym (art. 77 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, Dz.U.2010.102.651 j.t.). Chociaż opinia sporządzona przez biegłego A. K. dotknięta była błędem rachunkowym, nie została przez to pozbawiona wartości dowodowej dla sprawy. Ze względu na to, że dostrzeżone przez Sąd I instancji wątpliwości zostały w wystarczający sposób wyjaśnione w drodze ustnej opinii uzupełniającej, zaś ocena materiału dowodowego, przedstawiona w pisemnych motywach zaskarżonego wyroku, wskazywała na zaistnienie a następnie usunięcie powyższych nieprawidłowości, wydana opinia mogła w pełni stać się podstawą ustalenia wartości przedmiotowej nieruchomości, niezbędnej dla ustalenia zaktualizowanej opłaty za jej użytkowanie wieczyste. Mając nadto na uwadze, że strona powodowa nie zgłosiła żadnych zarzutów podważających opinię biegłego A. K., nie zachodziły podstawy do uznania opinii za niewystarczającą do poczynienia przedmiotowo istotnych ustaleń i przez to do dopuszczenia dowodu z opinii innego biegłego, zwłaszcza że skarżący nie przejawiał inicjatywy dowodowej w tym zakresie.

Nie sposób podzielić również stanowiska skarżącego o uchybieniu procesowym Sądu I instancji wynikłym z braku przyjęcia, że nakłady skarżącego na urządzenia infrastruktury technicznej nie miały wpływu na wzrost wartości przedmiotowej nieruchomości. Wzrost wartości nieruchomości niewątpliwie nastąpił w zakresie odpowiadającym poczynionym przez skarżącego inwestycjom, niemniej jednak nie uprawnia on do uzyskania obniżenia opłaty za użytkowanie wieczyste. Decydujące jest bowiem, aby nakłady poniesione zostały przez użytkownika wieczystego na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej, co sprowadza się wyłącznie do wykonania prac odpowiadających zakresowi art. 143 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (wyrok SA w Łodzi z dnia 13 marca 2013 r., I ACa 1052/12, LEX nr 1311966), bądź też, aby nakłady te były nakładami koniecznymi, wpływającymi na cechy techniczno – użytkowe gruntu (art. 77 ust. 4 i 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Tymczasem w rozpoznawanej sprawie powyższe warunki nie zostały spełnione, o czym szeroko wypowiedział się Sąd Okręgowy. Sąd Apelacyjny w niniejszym składzie podziela zaprezentowane w pierwszej instancji stanowisko, że zaliczeniu w trybie art. 77 ust. 4 – 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami podlegać mogą wyłącznie nakłady, które nie były uprzednio dokonane na nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste. Taki sposób wykładni powyższych przepisów odpowiada logice, gdyż nie byłoby racjonalne uzyskanie dwukrotnej korzyści z tytułu poczynionych nakładów – raz w sytuacji uzyskania obniżenia opłaty za użytkowanie wieczyste, a drugi raz w ramach rozliczeń następujących w sytuacji wygaśnięcia użytkowania wieczystego. Skoro zatem w ustalonym stanie faktycznym sprawy nastąpiła jedynie modernizacja istniejących już zjazdów, chodników, krawężników i trawników, istniały nadto przyłącza wodno – kanalizacyjne, gotowe do wykorzystania po odpowiednim dostosowaniu do warunków nowego budynku, zaś przed jego wzniesieniem

nie było kolizji oświetlenia ulicznego oraz kablowych kolizji energetycznych, które wymagały usunięcia, wykonane w tym zakresie czynności nie miały charakteru budowy, o jakiej mowa w art. 143 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami i nie były zarazem nakładami koniecznymi.

W konsekwencji Sąd Okręgowy trafnie pominął powyższe inwestycje, nie ograniczając, w sposób żądany przez skarżącego, wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste. Tym samym nie dopuścił się zarzucanej apelacją obrazy prawa materialnego.

Podkreślić jednakże należy, że stosownie do art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami, mającym zastosowanie w sprawach wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 28 lipca 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz.U.2011.187.1110), w przypadku, gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej – jak w niniejszej sprawie - 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.

Powyższa regulacja oznacza, że opłata ustalona zaskarżonym wyrokiem nie będzie uiszczana przez pierwsze dwa lata w wysokości nim wyrażonej, lecz w rozmiarze mniejszym, który będzie stopniowo wzrastał. Umożliwia ona zatem przygotowanie się użytkownika wieczystego do ponoszenia opłaty w pełnej wysokości, nie stawiając go przez nagłą koniecznością znalezienia znacząco większych środków na ten cel. Przedstawione unormowanie stanowić będzie jednoczesną ochronę dla użytkownika wieczystego na etapie wykonywania wyroku Sądu Okręgowego, a więc dla właściciela nieruchomości ograniczenie zakresu jego żądań o zapłatę.

Dodatkowo pokreślić należy, że sporna opłata nie mogła w niniejszym postępowaniu zostać ustalona na poziomie odpowiadającym sposobowi jej liczenia, zaprezentowanym w art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zapadający bowiem wyrok ma charakter regulujący stosunek prawny na przyszłość, a więc ustalający wysokość opłaty do czasu ewentualnej przyszłej aktualizacji. Zakres kognicji Sądu nie sprowadzał się zatem do ustalenia wysokości opłaty za dany rok. Ponadto unormowany w art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami sposób wnoszenia przez użytkownika wieczystego opłaty znajduje zastosowanie gdy zachodzi już przesłanka w postaci zaktualizowanej opłaty rocznej przewyższającej co najmniej dwukrotnie dotychczasową wysokość opłaty rocznej. Taka sytuacja nie zachodzi w chwili orzekania przez sąd w sprawie o aktualizację opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, ponieważ dopiero uprawomocnienie się wyroku, który ma charakter konstytutywny, wywołuje skutek w postaci ustalenia zaktualizowanej opłaty rocznej. W konsekwencji wystąpi ona dopiero na etapie wykonywania wyroku (wyrok SN z dnia 6 grudnia 2012 r., III CSK 62/12, Lex nr 1293777).

Odnosząc się na zakończenie do ostatniego z zawartych w apelacji zarzutów, zważyć należy, że Sąd Okręgowy prawidłowo zastosował w sprawie zasadę stosunkowego rozdzielenia kosztów procesu, wyrażoną w art. 100 k.p.c., mając na uwadze, że powództwo zostało uwzględnione jedynie w części.

Z tych wszystkich względów Sąd Apelacyjny oddalił przedstawioną apelację, orzekając na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Apelacyjny orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 11 ust. 3 ustawy z dnia 8 lipca 2005 r. o Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa (Dz.U.2005.169.1417 ze zm.).