

Sygn. akt I C 36/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 lipca 2019 roku

Sąd Okręgowy Warszawa Praga w Warszawie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Eliza Nowicka Skowrońska

Protokolant: Mariola Lipska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 27 czerwca 2019 roku

sprawy z powództwa (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W.

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

o ustalenie opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości

1. ustala, że dokonana przez pozwanego aktualizacja od dnia 1 stycznia 2013 roku opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...) w obrębie (...) i (...) w obrębie (...), o łącznej powierzchni 142.596 m⁽²⁾ położonej w W. przy ul. (...) i (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy M., IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) jest uzasadniona do kwoty 2.631.420 (dwa miliony sześćset trzydzieści jeden tysięcy czterysta dwadzieścia) złotych;

2. ustala, że (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. ponosi koszty procesu w 80 % (osiemdziesięciu procentach), zaś pozwany Skarb Państwa – Prezydent (...) W. w 20 % (dwudziestu procentach), natomiast szczegółowe wyliczenie tych kosztów pozostawia referendarzowi sądowemu.

SSO Eliza Nowicka Skowrońska

Sygn. akt I C 36/15

UZASADNIENIE

Powód (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. we wniosku zastępującym pozew, skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. wnosił o ustalenie, iż podwyższenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działek ewidencyjnych: nr (...) z obrębu (...) oraz (...) z obrębu (...) o łącznej powierzchni 142.596 m⁽²⁾, położonych w W. przy ul. (...) i (...) jest nieuzasadnione (wniosek k. 69-80).

Pozwane (...) W. wносиło o oddalenie powództwa (odpowieź na pozew k. 176-179).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

(...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) i (...), stanowiącej działki ewidencyjne nr (...) z obrębu (...) oraz (...) z obrębu (...) o łącznej powierzchni 142.596 m⁽²⁾ (wydruk księgi wieczystej nr (...) k. 90-108).

(...) W. wypowiedzeniem z dnia 3 grudnia 2012 roku, doręczonym powodowi w dniu 10 grudnia 2012 roku, wypowiedziało powodowi dotychczasową wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego działki i ustaliło nową od

dnia 1 stycznia 2013 roku w wysokości 3.349.590 zł, wskazując, iż wartość nieruchomości wzrosła i wynosi 111.653.000 zł, zaś nowa opłata stanowi 3% wartości gruntu (wypowiedzenie z zpo k. 19-20v).

Nową wartość nieruchomości ustalono na podstawie operatu szacunkowego, sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego A. G. w dniu 12 października 2012 roku (operat szacunkowy k. 21-65).

Wnioskiem z dnia 14 stycznia 2013 roku, skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W., (...) Sp. z o.o. wniosło o ustalenie, iż podwyższenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działki jest nieuzasadnione, ewentualnie, że aktualizacja jest uzasadniona w innej wysokości. We wniosku spółka wskazywała, że nie zaistniały ustawowe przesłanki aktualizacji opłaty, podnosiła również, że poniosła nakłady na nieruchomość w kwocie 13.928.384 zł netto, którą to kwotę należy zaliczyć na poczet ewentualnej zaktualizowanej opłaty. Spółka kwestionowała również sporządzony na zlecenie Miasta operat szacunkowy ze względu na jego treść, która narusza wymagania przewidziane prawem, jest niespójna i wskazuje na przygotowanie operatu w sposób pobieżny. Przedstawiła opinię Komisji Arbitrażowej (...) Federacji Stowarzyszeń (...), która uznała wykorzystany do ustalenia nowej wartości nieruchomości operat szacunkowy za błędny i w konsekwencji nieprzydatny do celów, do których został sporządzony. W toku postępowania przed SKO Miasto domagało się oddalenia wniosku (wniosek k. 69-80, pismo k. 16, opinia k. 42-65).

Orzeczeniem z dnia 3 lipca 2014 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. w sprawie (...) uznało wniosek za zasadny i ustaliło, że użytkownik wieczysty nieruchomości jest obowiązany wnosić od dnia 1 stycznia 2013 roku opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego gruntu w wysokości dotychczasowej, tj. jak za rok 2012. Kolegium uznało wówczas, że Miasto nie wykazało spełnienia warunku aktualizacji opłaty, bowiem operat, na którym oparło nową wycenę nieruchomości, był wadliwy (orzeczenie k. 11-12v, protokół k. 12-13).

(...) W. w sprzeciwie od tego orzeczenia domagało się ustalenia wysokości obowiązującej od dnia 1 stycznia 2013 roku opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, wobec skutecznego wypowiedzenia wysokości dotychczasowej opłaty (sprzeciw k. 5-5v).

Powód poniósł koszty m.in. wykonania instalacji ciepłowniczej, modernizacji instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej, oświetlenia i ogrodzenia nieruchomości, wykonania dróg na nieruchomości. Stanowią one nakłady na poszczególne elementy infrastruktury technicznej, dokonane przez powoda jako właściciela budynków. Ponadto powód dokonał nakładów na rekultywację gruntu. Nie jest możliwe stwierdzenie, czy nakłady te były efektywne ani ustalenie ich zakresu (faktury, protokoły odbiorów robót k. 204-795, 1045-1063, operat szacunkowy biegłego rzeczoznawcy majątkowego J. K. k. 1290-1283, ustna opinia uzupełniająca k. 1326-1328).

Wartość rynkowa nieruchomości według stanu i cen na dzień 1 stycznia 2013 roku wynosi 87.714.000 zł (operat szacunkowy biegłego rzeczoznawcy majątkowego J. K. k. 1290-1283, ustna opinia uzupełniająca k. 1326-1328).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów znajdujących się w aktach sprawy na kartach oraz pisemnej opinii biegłego sądowego J. K. wraz z ustną opinią uzupełniająca. Oceniając materiał dowodowy, należy stwierdzić, iż w niniejszej sprawie materiał ten ograniczył się do dokumentów oraz opinii biegłego sądowego. Dokumenty przedstawione przez strony nie były kwestionowane. Najistotniejszym dowodem w sprawie była opinia biegłego sądowego.

Sąd nie uwzględnił opinii wykonanej przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego J. S. (operat szacunkowy k. 928-1004, ustna opinia uzupełniająca k. 1098-1099). Komisja Arbitrażowa (...) Federacji Stowarzyszeń (...) po dokonaniu oceny prawidłowości tej opinii na wniosek powoda stwierdziła, że opinia nie powinna być wykorzystywana do celu, do którego została sporządzona, gdyż zawiera błędy i braki stanowiące odstępstwa od przepisów prawa, wpływające na ustaloną w opinii wartość nieruchomości (opinia Komisji Arbitrażowej k. 1150-1185).

Sąd pominął opinię wykonaną przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego A. P. (operat szacunkowy k. 807-853, ustna opinia uzupełniająca k. 917-920). Do opinii sformułowano szereg zarzutów, których biegły nie potrafił dostatecznie wyjaśnić podczas rozprawy.

Z tych względów zachodziła konieczność dopuszczenia dowodu z kolejnej opinii biegłego do spraw wyceny nieruchomości.

Ustalając powyższy stan faktyczny Sąd wziął pod uwagę opinię biegłego J. K.. W ocenie Sądu opinia biegłego jest rzetelna, miarodajna, została sporządzona zgodnie z zasadami obowiązującymi przy wycenie nieruchomości i nie została skutecznie zakwestionowana przez powoda. W ocenie Sądu złożone w niniejszej sprawie opinie biegłego J. K. nie budzą zastrzeżeń. Operat przyjął stan nieruchomości na dzień 1 stycznia 2013 r., tj. dzień, od którego pozwany ustalił opłatę za użytkowanie wieczyste w nowej wysokości, zakres wyceny objął określenie wartości rynkowej gruntu jako przedmiotu prawa własności, nie obejmując części składowych gruntu.

Co się tyczy wyboru przez biegłego metody zastosowanej przy sporządzaniu opinii, należy wskazać, że art. 154 ust. 1 u.g.n. stanowi, iż wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. W omawianych opiniach biegły J. K. zastosował podejście porównawcze, polegające na przyjęciu metody porównywania parami. Zakłada ona określanie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości poprzez porównywanie tej nieruchomości kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Dobrana metoda i sposób jej wykorzystania są zgodne z wytycznymi zawartymi w punkcie 3 § 4 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. 2004.207.2109). Na terminie rozprawy biegły wyczerpująco wyjaśnił wątpliwości powoda, które w zasadzie stanowiły nieuzasadnioną polemikę z ustaleniami dokonanyymi przez biegłego na podstawie zaoferowanych mu przez stronę powodową dokumentów odnośnie zasadności nakładów na rekultywację gruntu.

Reasumując, opinia biegłego J. K. została sporządzona w sposób obiektywny, fachowy, kierując się wskazaniem literatury specjalistycznej, bazując na właściwych podstawach prawnych i źródłach informacji oraz zawiera spójne i zrozumiałe wnioski, w związku z czym Sąd podzielił je i przyjął za podstawę ustalenia stanu faktycznego w sprawie.

Sąd pominął złożone przez powoda operaty szacunkowe, wykonane na jego zlecenie. Mają one charakter opinii prywatnej i jako takie nie mogą Sądowi posłużyć do ustalenia stanu faktycznego.

Sąd zważył, co następuje:

Spór w niniejszej sprawie sprowadzał się do ustalenia, jaka jest wartość rynkowa prawa własności ww. nieruchomości, co bezpośrednio przekłada się na ustalenie wysokości należnej opłaty z tytułu jej użytkowania wieczystego. Sporna między stronami była zwłaszcza okoliczność, czy powód dokonał nakładów na nieruchomość, które zaliczałyby się na poczet zaktualizowanej opłaty.

W myśl art. 72 w zw. z art. 67 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej na podstawie jej wartości. Wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana i wynosi 3% ceny nieruchomości gruntowej.

Z uwagi na fakt, że strony już w toku postępowania przed SKO nie były zgodne co do wartości nieruchomości, Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego i na tej podstawie ustalił, że wartość nieruchomości na dzień 1 stycznia 2013 roku wynosi 87.714.000 zł. Mając na uwadze, że powód będący użytkownikiem wieczystym, jest obowiązany do ponoszenia opłaty rocznej w wysokości 3 % wartości nieruchomości, że od dnia 1 stycznia 2013 roku

winien wносить opłatę w kwocie 2.631.420 zł. Na podstawie art. 189 k.p.c. Sąd ustalił taką właśnie wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

Na wysokość tej opłaty nie wpływają w żaden sposób nakłady, na dokonanie których zarówno w postępowaniu przed SKO, jak i w toku procesu, wskazywał powód.

Przepisy prawa określające zasady zaliczania nakładów dokonanych przez użytkownika wieczystego zawarte są w szczególności w art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2017 poz. 1509), art. 77 ust. 4-6 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 Nr 102 poz. 651 ze zm. w brzmieniu obowiązującym w dniu 1.01.2013 r.) Zgodnie z tymi przepisami, 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 (art. 77 ust. 4 u.g.n.). 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 (art. 77 ust. 5 u.g.n.). 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 ocenie Sądu nakłady, na dokonanie których powoływał się powód, nie zawierają się w ww. kategorii. Nie mogą więc wpłynąć na wysokość ustalonej wartości nieruchomości ani na wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Należy bowiem zauważyć, że ze znajdujących się w aktach sprawy dokumentów dotyczących nakładów na nieruchomość w latach 2004 – 2012 nie wynika w jakich miejscach dokonano nakładów i jaki był zakres rzeczowy tych nakładów. Ogólnikowe stwierdzenia np. „infrastruktura zasilająca”, „infrastruktura kanalizacyjna”, itp. lub „nakłady infrastrukturalne” nie upoważniają do formułowania nawet wstępnych wniosków gdzie i jakie nakłady poniesiono. Dokładniej opisano nakłady poniesione w 2005 roku i w 2006 roku na drogi dojazdowe do budynku nr (...). nakłady poniesione w 2009 roku na plac i drogę dojazdową do budynku (...) oraz nakłady poniesione w 2011 roku na włączenie do ul. (...) oraz inne prace drogowe. Nie stanowią one jednakże nakładów, które zgodnie z ugruntowanym orzecnictwem sądowym i praktyką wyceny są nakładami na budowę urządzeń infrastruktury technicznej, o których mowa w art. 77 ust.4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Jak bowiem wynika z ugruntowanego orzecnictwa sądów, użyte w tym przepisie pojęcie budowy urządzeń infrastruktury technicznej należy interpretować zgodnie z definicją zawartą w art. 143 ust. 2 u.g.n., który zalicza do nich budowę drogi, wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych. Dla ustalenia zakresu przedmiotowego tych nakładów, które podlegają rozliczeniu w relacji właściciel – użytkownik wieczysty, a przede wszystkim ich zlokalizowania w stosunku do gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste, istotne jest, że chodzi o infrastrukturę publiczną, co wynika z brzmienia art. 143 ust. 1 u.g.n., który nakazuje stosować postanowienia o opłacie adiacenckiej w wypadku, gdy wspomniane urządzenia zostały wybudowane z udziałem środków Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi. Inwestycje w uzbrojenie własnej nieruchomości nie mieszczą się w pojęciu nakładów na budowę infrastruktury. Drogi wewnętrzne, sieci kanalizacyjne, przyłącza itp. ułożone na nieruchomości wieczystego użytkownika nie są stanowią więc nakładów wskazanych w art. 77 ust. 4 u.g.n., natomiast w wypadku, gdyby spełniały kryteria art. 77 ust. 5 u.g.n. mogą być uwzględniane na podstawie tego przepisu. Art. 143 ust. 2 u.g.n. ma na uwadze nakłady poniesione na budowę urządzeń infrastruktury, a nie na ich remonty czy wymianę (por. wyr. SN z dnia 31 stycznia 2013 roku, sygn. akt IV CSK 223/12). Z kolei budowa zjazdu zrealizowana została przez użytkownika wieczystego, a nie zarządcę drogi tj. nie przy budowie lub rozbudowie drogi i dlatego nie jest nakładem na budowę drogi (art. 29 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych). Nawet gdyby uznać nakłady na przebudowę istniejącego zjazdu za nakłady konieczne, to nie spowodowały one wzrostu wartości nieruchomości gruntowej.

Jeśli zaś chodzi o nakłady konieczne, o których mowa w art. 77 ust. 6 u.g.n., to wskazać należy, że zgodnie z art. 235 k.c. budynki i inne urządzenia wzniesione na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste stanowią własność użytkownika wieczystego. W związku z powyższym nakłady wykazane w dokumentach złożonych przy piśmie pełnomocnika powoda z dnia 15 czerwca 2015 roku są nakładami właściciela budynków i innych urządzeń, a nie są nakładami użytkownika wieczystego na grunt wskazanymi w art. 77 ust. 6 u.g.n. podnoszącymi wartość nieruchomości gruntowej.

Nie można również uwzględnić nakładów na rekultywację gruntów, na które wskazywał powód. Z dokumentów złożonych do akt sprawy oraz udostępnionych biegłemu rzeczoznawcy majątkowemu nie wynika bowiem, gdzie tj. na jakiej nieruchomości i w której jej części prowadzono prace rekultywacyjne oraz jaki był zakres tych prac. Nawet gdyby przyjąć, że nakłady na rekultywację gruntu były konieczne, miały wpływ na cechy techniczno- użytkowe gruntu oraz spowodowały wzrost wartości przedmiotowej nieruchomości gruntowej, to na podstawie załączonych do akt dowodów (protokoły odbioru, faktury oraz harmonogram rzeczowo-finansowy inwestycji) nie można zweryfikować rodzaju oraz zasadności i efektywności poniesionych nakładów, co powoduje brak możliwości określenia wartości tych nakładów zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Nie przedstawiono żadnego dowodu, że dokonane nakłady przyniosły zakładany skutek tzn., że spowodowały przywrócenie środowiska gruntowo-wodnego do właściwego stanu, a tylko nakłady efektywne mają wpływ na wzrost wartości nieruchomości gruntowej. Należy zatem uznać, że powód okoliczności tej nie wykazał i nie sprostał w tym zakresie ciężarowi dowodu z art. 6 k.c.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c., stosunkowo rozdzielając koszty procesu między strony. Powód wygrał proces w 20%, co ustalono porównując wysokość jego żądania z ostatecznym rozstrzygnięciem, a zatem przegrał proces w 80% i w takiej wysokości powinien partycypować w kosztach procesu. Pozostałe koszty, stanowiące 20% wszystkich kosztów w sprawie, winien ponieść pozwany. Na podstawie art. 108 k.p.c. szczegółowe rozliczenie tych kosztów polecono referendarzowi sądowemu.

Mając na względzie powyższe, na podstawie powołanych przepisów, Sąd orzekł jak w sentencji.