

**Sygn. akt I C 528/09**

## **WYROK**

### **W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 26 lipca 2013 r.

**Sąd Okręgowy w Lublinie I Wydział Cywilny**

w składzie:

**Przewodniczący** SSO Piotr Jakubiec

**Protokolant** Małgorzata Siuda

po rozpoznaniu w dniu 25 czerwca 2013 r. w Lublinie

na rozprawie

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

przeciwko Gminie M. L.

o ustalenie

I. ustala, że aktualizacja wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonych w L. przy ulicy (...) stanowiących działki gruntu: o nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta o nr (...) oraz (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta o nr (...), jest uzasadniona w innej, niższej wysokości niż zaoferowana przez Prezydenta Miasta L. w wypowiedzeniu z dnia 10 grudnia 2008 r., a mianowicie wynosi od 1 stycznia 2009 r.:

- dla działki gruntu o nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta o nr (...) – 575.031 zł (pięćset siedemdziesiąt pięć tysięcy trzydzieści jeden złotych)
- dla działki gruntu o nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta o nr (...) – 1.842 zł (jeden tysiąc osiemset czterdzieści dwa złote 0/100)

II. oddala powództwo w pozostałej części;

III. koszty procesu pomiędzy stronami wzajemnie znosi;

IV. nakazuje ściągnąć od powódki (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością(...) w W. na rzecz Skarbu Państwa – Sąd Okręgowy w Lublinie kwotę 2.293,72 zł (dwa tysiące dwieście dziewięćdziesiąt trzy złote 72/100) tytułem części wydatków.

Sygn. akt I C 528/09

#### **U Z A S A D N I N I E**

Pismem z dnia 24 kwietnia 2009 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w L. przekazało w trybie art. 80 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami sprzeciw (...) S.A. od orzeczenia Kolegium z dnia 20 marca 2009 r. znak: SKO. (...).

Powód (...) S.A. w W. w sprzeciwie z dnia 21 kwietnia 2009 r. kwestionował orzeczenie oddalające jego wniosek o ustalenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w niższej wysokości, które to orzeczenie określiło wysokość opłaty od dnia 1 stycznia 2009 r. na 580.299,12 zł. Powód wnosił o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z

tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w L.przy ulicy (...), składającej się z działek o nr (...)jest uzasadniona w innej, niższej wysokości niż zaferowana przez Prezydenta Miasta L.w wypowiedzeniu z dnia 10 grudnia 2008 r. oraz zasądzenie na jego rzecz od pozwanej Gminy M.L.kosztów procesu.

W uzasadnieniu sprzeciwu powód podnosił, że pismem z dnia 10 grudnia 2008 r. Prezydent Miasta L.wypowiedział mu wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu oznaczonego w ewidencji gruntów jako działki: o nr (...)i powierzchni 1.365 m<sup>2</sup> oraz (...)i powierzchni 59.463 m<sup>2</sup>, położonego w L.przy ulicy (...), obręb (...)M.. Dotychczasowa wysokość opłaty wynosiła 283.285,20 zł, zaś Prezydent zaproponował przyjęcie nowej opłaty w wysokości 580.299,12 zł. Wartość nowej opłaty wyliczono na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego na zlecenie pozwanej przez rzeczoznawcę majątkowego D. B., który to operat powód kwestionował. Powód zaskarżył decyzję o aktualizacji opłaty rocznej do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w L.wywodząc, że wycena nieruchomości sporządzona przez rzeczoznawcę D. B.została znacząco zawyżona, a nadto nie uwzględniono przy ustalaniu wysokości nowej opłaty faktu, że powód poniósł na nieruchomość nakłady w postaci infrastruktury technicznej, które nie zostały rozliczone. Orzeczeniem z dnia 20 marca 2009 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w L.oddaliło wniosek powoda o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest uzasadniona w niższej wysokości. Orzeczenie to jest zdaniem powoda błędne, bowiem nie odnosi się należycie do jego zarzutów dotyczących operatu szacunkowego sporządzonego przez D. B., a w szczególności nie uwzględnia zarzutów opartych na operacie szacunkowym przedstawionym przez powoda, który wskazuje na niższą wartość rynkowa nieruchomości. Nadto Samorządowe Kolegium Odwoławcze w L., w ocenie powoda błędnie, nie uwzględniło roszczenia użytkownika wieczystego w zakresie rozliczenia nakładów poniesionych na nieruchomość, co jest sprzeczne z art. 77 ust. 4-6 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W odpowiedzi na pozew z dnia 10 sierpnia 2009 r. pozwana Gmina L. nie uznała powództwa i wniosła o ustalenie, że wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu wynosi 550.299,12 zł oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu. Pozwana zgodziła się z oceną dokonaną przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w L. wyrażoną w orzeczeniu z dnia 20 marca 2009 r. Wywodziła, że Kolegium zasadnie nie uwzględniło przy ustalaniu wysokości opłaty rocznej zgłoszonych przez powoda nakładów, bowiem nie dawały do tego podstawy regulacje zawarte w art. 77 ust. 4 i art. 143 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W piśmie procesowym złożonym na rozprawie w dniu 19 sierpnia 2009 r. (39-42) powód podał, że nakłady, które powinny być uwzględnione przy ustalaniu wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego to: sieć ciepłna, sieć wodociągowa, sieć kanalizacyjna i sieć rozdzielnicza NN, wskazał też wartości początkowe tych sieci według danych z ewidencji środków trwałych powodowej Spółki.

### **Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:**

(...) Spółka Akcyjna W.(obecnie (...) Spółka z o.o.(...)w W.) jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w L.przy ulicy (...), stanowiącej działki gruntu o nr (...)i powierzchni 1.365 m<sup>2</sup> oraz (...) i powierzchni 59.463 m<sup>2</sup>, której właścicielem jest Gmina M.L.. (o koliczność bezsporna)

Pismem z dnia 10 grudnia 2008 r. Prezydent Miasta L. wypowiedział (...) Spółka Akcyjna w W. wysokość opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania gruntu i zaproponował przyjęcie z dniem 1 stycznia 2009 r. nowej opłaty w wysokości 580.299,12 zł. Podstawą wyliczenia wartości tej opłaty był operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę D. B., zgodnie z którym grunt oddany w użytkowanie wieczyste ma wartość 318 zł za metr kwadratowy. Opłata roczna odpowiada 3 % wartości nieruchomości. (okoliczność bezsporna, pismo k. 252 dołączonych akt Samorządowego Kolegium Odwoławczego w L.)

Pismem z dnia 20 stycznia 2009 r. (...) Spółka Akcyjna W.wniosła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w L.o ustalenie, że podwyższenie przez Prezydenta Miasta L.dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości składającej się z działek o nr (...)jest uzasadnione w innej niższej wysokości. W uzasadnieniu wniosku użytkownik wieczysty wskazał, że proponowana przez Prezydenta Miasta L.nowa stawka opłaty

rocznej jest o ponad 100 % wyższa od dotychczasowej, a w ocenie wnioskodawcy nie nastąpił aż tak znaczny wzrost wartości nieruchomości. Wnioskodawca wskazał też, że zaproponowana stawka nie uwzględnia nakładów, jakie poczynił użytkownik wieczysty na nieruchomość. (okoliczność bezsporna, k. 257 dołączonych akt Samorządowego Kolegium Odwoławczego w L.).

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w L. orzeczeniem z dnia 20 marca 2009 r. znak: SKO.(...) oddaliło wniosek (...) Spółki Akcyjnej w W. o zbadanie zasadności oferty Prezydenta Miasta L. z dnia 10 grudnia 2008 r. wypowiadającej dotychczasową opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w L. przy ulicy (...), stanowiącej działki gruntu o nr (...) i powierzchni 1.365 m<sup>2</sup> oraz (...) i powierzchni 59.463 m<sup>2</sup>. Kolegium uznało, że nie ma podstaw do kwestionowania wartości nieruchomości ustalonej na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez D. B., nie ma też podstaw do odliczenia od wartości nieruchomości wartości nakładów wskazanych przez użytkownika wieczystego. (okoliczność bezsporna, k. 125-127 dołączonych akt Samorządowego Kolegium Odwoławczego w L.).

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej składającej się z dwóch działek o nr (...) i (...) o łącznej powierzchni 6,0828 ha, położonej w L. przy ulicach (...) według stanu na dzień 10 grudnia 2008 r. wynosi 19.607.700 zł. (opinia biegłego A. M. k. 200-211)

Wartość rynkowa nieruchomości stanowiącej działkę o nr (...) i powierzchni 59.463 m<sup>2</sup> wynosi 19.167.700 zł, zaś działki o nr (...) i powierzchni 1.365 m<sup>2</sup> 61.400 zł, przy założeniu, że byłaby ona sprzedawana samodzielnie, przy założeniu zaś, że byłaby ona przedmiotem obrotu łącznie z działką nr (...), wartość ta stanowi 440.000 zł. (opinia biegłego A. M. k. 615-617)

(...) Spółka Akcyjna w W., jako użytkownik wieczysty gruntu poniosła nakłady na budowę sieci ciepłowniczej, wodociągowej, kanalizacyjnej i rozdzielniczej NN, których wartość nie była uwzględniana przy ustalaniu wysokości opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntu. (okoliczność bezsporna, opinia biegłego A. M. k. 663-666, dokumentacja powykonawcza k. 246-458)

Ustalając stan faktyczny Sąd oparł się na powołanych wyżej dowodach.

Co dowodów z dokumentów urzędowych i prywatnych, żaden z nich nie budził zastrzeżeń co do autentyczności, ani zgodności treści z treścią stosunków pranych, które objęte są ich treścią. Strony nie zgłaszały zastrzeżeń co do wiarygodności któregokolwiek z powołanych w procesie dokumentów, wobec czego Sąd uznał te dowody za wiarygodne.

Ustalony w sprawie stan faktyczny był bezsporny poza ustaleniami dotyczącymi wartości nieruchomości, która to wartość wpływa bezpośrednio na wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, będącą przedmiotem sporu. Ustaleń w tym zakresie Sąd dokonał na podstawie opinii biegłego z zakresu szacowania wartości nieruchomości A. M.. Opinię tę Sąd uznał za wiarygodną w całości. Opinia została sporządzona przez biegłego posiadającego duże doświadczenie w opiniowaniu w podobnych sprawach. Zdaniem Sądu przedstawiona opinia jest rzetelna i wyczerpująco udziela odpowiedzi na stawiane biegłemu pytania. Biegły uwzględnił wszelkie istotne dla przedmiotu opinii okoliczności. Przyjęty przez biegłego sposób dokonania obliczeń oraz poczynione założenia nie budzą zastrzeżeń. W konsekwencji opinia jest logiczna i zrozumiała, a wnioski z niej wynikające jednoznaczne i niebudzące wątpliwości. Biegły dokonał wyceny rynkowej wartości nieruchomości w oparciu o rzeczywiste transakcje, których przedmiotem były nieruchomości o tym samym przeznaczeniu co wyceniane. Biegły odniósł się do zarzutów stron dotyczących tendencji na rynku nieruchomości.

Sąd nie podziela zarzutów formalnych strony powodowej dotyczących niezachowania przez biegłego formy operatu szacunkowego wynikającej z art. 156 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Opinia biegłego jest zgodna z postanowieniem Sądu, tylko Sąd jest uprawniony do jej ostatecznej oceny, tryb przewidziany w art. 157 ust. 1 ustawy

o gospodarce nieruchomościami nie ma zastosowania do dowodu z opinii biegłego przeprowadzonego w procesie cywilnym, w trybie kodeksu postępowania cywilnego.

Należy przy tym podkreślić, że wartość rynkowa nieruchomości ustalona przez biegłego A. M. jest bardzo zbliżona do wartości określonej przez biegłego J. C., który podał (k. 92), że nieruchomość ma wartość 19.343.304 zł, podczas gdy według opinii biegłego A. M. wartość ta wynosi 19.607.700 zł.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Sprzeciw powoda od orzeczenia Kolegium z dnia 20 marca 2009 r. znak: SKO. (...) jest zasadny jedynie w części.

Było w sprawie bezsporne, że pozwana miała podstawy do aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości wynikające z art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2004 r. nr 261, poz 2603 ze zm.) – zwanej dalej ustawą. Strony były zgodne co do tego, że wartość nieruchomości oddanej powodowi w użytkowanie wieczyste wzrosła. Spór dotyczył wysokości kwoty, o jaką opłatę należało podwyższyć, a także istnienia podstaw do zaliczenia na poczet różnicy wartości opłat nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego.

Zgodnie z art. 78 ust. 1 ustawy, właściwy organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej powinien wypowiedzieć wysokość dotychczasowej opłaty, do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego. Użytkownik wieczysty może w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona lub uzasadniona w innej wysokości. Zgodnie z art. 80 ust. 1 ustawy od orzeczenia kolegium właściwy organ lub użytkownik wieczysty mogą wnieść sprzeciw w terminie 14 dni od doręczenia orzeczenia. Wniesienie sprzeciwu jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego, zaś wniosek w takim wypadku zastępuje pozew.

Pozwana nie kwestionowała, że powódka wyczerpała przed wszczęciem procesu tryb przewidziany w powołanych przepisach oraz zachowała wymienione tam terminy. Przedmiotem procesu było ustalenie, czy aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w L., składającej się z działek o nr (...) była uzasadniona w wysokości zaoferowanej przez Prezydenta Miasta L. w wypowiedzeniu z dnia 10 grudnia 2008 r., czy też niższej. W tym zakresie niezbędnym dowodem był dowód z opinii biegłego, który pozwolił określić wartość nieruchomości według stanu na dzień dokonania aktualizacji opłaty rocznej. Dowód ten potwierdził zasadność stanowisk obu stron co do istnienia podstaw do aktualizacji opłaty i pozwolił określić do jakiej kwoty pozwana mogła, zgodnie z powołanymi wyżej przepisami zaproponować podwyższenie opłaty. Biegły ostatecznie określił wartość nieruchomości odrębnie dla każdej z działek, dla których prowadzone są odrębne księgi wieczyste. Takie stanowisko przyjęły ostatecznie obie strony procesu. Powódka wносиła o ustalenie opat rocznych odrębnie dla każdej z nieruchomości objętych odrębną księgą wieczystą, pozwana w piśmie z dnia 3 października 2012 r. (k. 622) również wniosła o ustalenie opłat rocznych odrębnie dla każdej z działek.

Sąd Najwyższy w niepublikowanej jeszcze uchwale z dnia 15 maja 2013 r. (III CZP 24/13) stwierdził, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego może obejmować wyłącznie całą nieruchomość gruntową oddaną w użytkowanie wieczyste, dla której prowadzona jest odrębna księga wieczysta.

Jest w sprawie bezsporne, że opłata roczna odpowiada 3 % wartości nieruchomości, zatem co do nieruchomości stanowiącej działkę o nr (...) wynieść powinna 575.031 zł (19.167.700 zł x 3%), zaś co do działki nr (...) - 1842 zł (61.400 zł x 3 %).

Nie było podstaw do uwzględnienia przy ustalaniu wartości nieruchomości dla potrzeb opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wartości nakładów poniesionych przez powódkę. Nie może być wątpliwości co do tego, że ciężar udowodnienia, że powódka poniosła na nieruchomość oddaną jej w użytkowanie wieczyste nakłady, które podlegałyby rozliczeniu wedle zasady przewidzianej w art. 77 ust. 4 ustawy spoczywał na powódce. Powódka nie udowodniła, że poniosła takie nakłady, które mogły mieć wpływ na wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego.

Przedstawione przez powódkę dokumenty, zweryfikowane przez biegłego, nie dowodzą, że wskazane przez powódkę nakłady obejmowały rozbudowę lub modernizację infrastruktury technicznej ogólnodostępnej. Zgodnie z art. 143 ust. 2 ustawy przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych. Przepis ten dotyczy urządzeń o charakterze publicznym, ogólnodostępnych i nie obejmuje urządzeń stanowiących elementy prywatnej inwestycji. Biegły A. M. wskazał, że przynajmniej część zgłoszonych przez powódkę nakładów dotyczyła infrastruktury technicznej budynków wzniesionych przez powódkę, były to budowle i przyłącza stanowiące sieci wewnętrzne obiektów, które nie mają znaczenia dla określenia wysokości opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego. W opinii uzupełniającej (k. 461-464) biegły A. M. wskazał, że dokumenty, które przedstawiła powódka na dowód poniesienia nakładów w większości nie dotyczą nakładów zgłoszonych do zaliczenia, a nadto nie są one opisem ani inwentaryzacją powykonawczą nakładów, która pozwoliłaby na ich wycenę.

W świetle powyższego Sąd uznał, że zebrany materiał dowody nie daje podstaw do uwzględnienia przy ustaleniu wysokości opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości wartości nakładów poniesionych przez powódkę.

Z tych też względów powództwo należało uwzględnić jedynie w części.

Wobec częściowego uwzględnienia sprzeciwu Sąd na podstawie art. 100 kpc orzekł o wzajemnym zniesieniu kosztów procesu. Powódka wprawdzie wygrała proces w niewielkiej części, bowiem Sąd uwzględnił niemal w całości stanowisko pozwanej w procesie, jednak poniosła znacząco wyższe koszty procesu, co dało podstawę do wzajemnego zniesienia kosztów.

Z uwagi na wynik procesu nieuiszczone koszty sądowe w postaci brakującej części wydatków, Sąd na podstawie art. 113 ust. 2 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych nakazał ściągnąć od powódki.