

Sygn.aktIIC1387/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 czerwca 2014r.

Sąd Okręgowy w Łodzi, II Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący Sędzia S.O. E.Steckiewicz-Ochocka

Protokolant K.Loska

po rozpoznaniu w dniu 10 czerwca 2014r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) SA z siedzibą w Ł.

przeciwko Miastu Ł. – Prezydentowi Miasta Ł.

o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste jest nieuzasadniona

1.oddala powództwo;

2.zasądza od (...) SA z siedzibą w Ł. na rzecz Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta Ł. kwotę 3.600zł/trzy tysiące sześćset/złoty tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt II C 1387/13

UZASADNIENIE

Sprzeciwem z dnia 13 czerwca 2013 roku od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ł. w sprawie o sygn. akt SKO.4161.120.2013 z dnia 22 maja 2013 roku, zastępującym pozew, skierowanym do Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi przeciwko Gminie Miastu Ł. – Prezydentowi Miasta Ł., powódka (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w Ł. wniosła o ustalenie wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu położonego przy ulicy (...) w Ł.. W ocenie powódki zaproponowana przez stronę pozwaną nowa stawka opłaty rocznej w wysokości 145.607,61 zł jest znacznie zawyżona i nie przystaje do aktualnie obowiązujących cen rynkowych nieruchomości. Strona powodowa zakwestionowała także sposób wyceny gruntu, który został przedstawiony w operacie szacunkowym, stanowiącym podstawę ustalenia nowej opłaty rocznej, a przede wszystkim wybrane przez biegłego nieruchomości do ustalenia ceny nieruchomości objętej sporem.

Powódka wniosła o zasądzenie od pozwanego na jej rzecz zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

/sprzeciw k. 3-4/

Postanowieniem z dnia 10 września 2013 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi w sprawie o sygn. akt II C 792/13 stwierdził swoją niewłaściwość rzeczową i sprawę przekazał do rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Łodzi.

/postanowienie k. 27/

W odpowiedzi na pozew Miasto Ł. – Prezydent Miasta Ł. wniosło o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na jego rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W ocenie strony pozwanej splonione zostały przesłanki uprawniające do dokonania z urzędu aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ulicy (...) w Ł., bowiem nastąpił wzrost wartości nieruchomości, co potwierdza operat szacunkowy sporządzony na zlecenie właściciela, stanowiący podstawę skierowania do powódki wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego spornej nieruchomości.

/odpowiedź na pozew k. 59-61/

Na rozprawie dniu 10 czerwca 2014 roku pełnomocnik powoda popierał powództwo i wnosił o zasądzenie kosztów procesu.

Pełnomocnik strony pozwanej wnosił o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu.

/protokół rozprawy z 10.06.2014r. - 00:10:54, 00:11:08/

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość położona w Ł. przy ulicy (...), o powierzchni 3,1700 ha, oznaczona jako działka nr (...), w obrębie ewidencyjnym B-35, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą KW (...), stanowi własność Skarbu Państwa. (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w Ł. jest użytkownikiem wieczystym tego gruntu.

/tabelaryczny wypis z rejestru gruntów k. 139/

W dniu 19 grudnia 2012 roku Prezydent Miasta Ł. wypowiedział stronie powodowej obowiązującą dotychczas opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego części gruntu położonego w Ł. przy ulicy (...) i ustalił nową opłatę roczną w wysokości 145.607,61 zł, która obowiązywać miała od 1 stycznia 2013 roku. W uzasadnieniu podniesiono, iż dotychczasowa wartość gruntu uległa zmianie i zgodnie z wyceną rzeczoznawcy majątkowego wynosi 4.853.587 zł.

/wypowiedzenie k. 25 załączonych akt dotyczących aktualizacji opłaty rocznej o sygn. SKO.421.55.2013, operat szacunkowy k. 27- 48 załączonych akt dotyczących aktualizacji opłaty rocznej o sygn. SKO.421.55.2013/

W dniu 17 stycznia 2013 roku powodowa spółka złożyła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ł. wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości dokonana przez Prezydenta Miasta Ł. w wysokości 145.607,61 zł jest nieuzasadniona albo uzasadniona w innej wysokości aniżeli zaproponowane w wypowiedzeniu. We wniosku podniesiono zastrzeżenia co do przyjęcia przez rzeczoznawcę majątkowego, posługującego się przy dokonywaniu wyceny podejściem porównawczym i metodą porównywania parami, założenia, iż nieruchomości wybrane jako „porównawcze” (A - ul. (...), B – ul. (...), C – ul. (...)) są nieruchomościami „podobnymi” do gruntu objętego wyceną.

/wniosek k. 12-14/

Orzeczeniem z dnia 22 maja 2013 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Ł. oddaliło wniosek (...) S.A. z siedzibą w Ł. w sprawie ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ulicy (...) w Ł. jest nieuzasadniona.

/orzeczenie k. 16-17 załączonych akt dotyczących aktualizacji opłaty rocznej o sygn. SKO.421.55.2013/

W latach 2008-2009 roku (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w Ł. wykonała przebudowę sieci ciepłej wewnątrzzakładowej na terenie zakładu przy ulicy (...) w Ł.. Koszt w/w przebudowy wyniósł 73.200 zł.

/opracowania k. 160-166, faktura VAT k. 167/

Wartość prawa własności nieruchomości uregulowanej w KW (...), położonej w Ł. przy ulicy (...), jako podstawy do ustalania opłaty rocznej według stanu na grudzień 2012 wynosi 4.945.000 zł.

Wartość prawa własności 1 m² przedmiotowego gruntu jako podstawy do aktualizacji opłaty rocznej wynosi 156 zł/m².

/operat szacunkowy sporządzony przez biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości W. P.k. 46-135 wraz z ustną opinią uzupełniającą protokół rozprawy z 10.06.2014r. – 00:01:54/

Nakłady poniesione przez stronę powodową z postaci przebudowy sieci ciepłowniczej na terenie zakłady nie należą to nakładów koniecznych, bowiem są one poczynione na odrębny majątek spółki. Gdyby nakłady dotyczyły infrastruktury technicznej mającej charakter publiczny, to wówczas uznane byłyby za nakłady konieczne w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2014 r., poz. 518).

/ustna opinia uzupełniająca biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości W. P.protokół rozprawy z 10.06.2014r. – 00:01:54/

Dokonując ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie Sąd oparł się na powołanych dowodach z dokumentów oraz opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości, którą to opinię należało uznać za w pełni przydatną dla celów dowodowych. Wszelkie wątpliwości powoda biegły wyjaśnił w opinii ustnej. Opinia ta ostatecznie nie została skutecznie podważona przez stronę powodową. Wskazać należy, że biegły zastosował zasadę porównawczą, polegającą na przyjęciu nieruchomości niezabudowanych z prawem własności, uwzględniając cel, na jaki przedmiotowa nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste. Cena jednostkowa prawa własności gruntu odpowiada jego walorom techniczno – użytkowym oraz uwzględnia fakt oddania gruntów w użytkowanie wieczyste w określonym stanie zagospodarowania.

Postanowieniem wydanym na rozprawie w dniu 10 czerwca 2014 roku Sąd oddalił wniosek pełnomocnika powoda o przesłuchanie świadka M. W. na okoliczność poniesienia przez powoda nakładów na przedmiotową nieruchomość gruntową po aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego z 2007 roku, zakresu wykonanych prac i ich charakteru, biorąc pod uwagę fakt, że okoliczności zakreślone do przesłuchania pozostają poza istotą sprawy, która wpływa na rozstrzygnięcie niniejszego postępowania. W ocenie Sądu przeprowadzenie wnioskowanego dowodu jest bezcelowe i zmierzające jedynie do zbędnego przedłużania procesu oraz zwiększania jego kosztów.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo w niniejszej sprawie podlegało oddaleniu.

Przepisy art. 77- 81 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2014 r., poz. 518) przewidują szczególny tryb postępowania dotyczący aktualizowania procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, w którym, z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego, właściwy organ administracyjny dokonuje wypowiedzenia na piśmie dotychczasowej stawki opłaty do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego, przesyłając jednocześnie ofertę przyjęcia nowej stawki od dnia 1 stycznia roku następnego.

Użytkownik wieczysty może natomiast złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości (art. 78 ust. 1 i 2 u.g.n.), a od orzeczenia kolegium, zarówno on, jak i właściwy organ administracyjny, który dokonał wypowiedzenia, może wnieść sprzeciw do sądu, w wyniku którego orzeczenie kolegium traci moc w całości (art. 80 u.g.n.), wniosek użytkownika skierowany do kolegium w trybie art. 78 ust. 2 zastępuje pozew, a sąd rozpatruje sprawę od początku.

W doktrynie i orzecznictwie nie ma jednolitości poglądów co do charakteru sprawy, która toczy się w sądzie w wyniku sprzeciwu. Przeważa stanowisko, że jest to uregulowana w art. 189 k.p.c. sprawa o ustalenie stosunku prawnego (orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 19 września 1997 r. III CZP 44/97, OSNC 1998/2/21, z dnia 29 października 1997 r. II CKN 281/97, OSNC 1998/4/65, z dnia 10 października 2002 r. V CZ 110/02 i z dnia 11 września 2003 r. III

CKN 239/01 nie publ.), jednak prezentowane są również poglądy o kształtującym charakterze orzeczenia wydawanego przez sąd, zastępującym oświadczenie woli pozwanego (orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 18 września 2003 r. I CK 66/02, OSNC 2004/11/177 i z dnia 23 czerwca 2005 r. III CZP 37/05, OSNC 2006/5/82, J.P. Tarno i A. Wrzesińska-Nowicka "Postępowanie w sprawach opłat za użytkowanie wieczyste" Sam. Teryt. 1995/7-8/109).

Dla rozstrzygnięcia zakresu kognicji sądu decydujące jednak jest to, że ustawodawca nałożył na sąd obowiązek rozpoznania sprawy od początku, w zakresie sprecyzowanym przez użytkownika wieczystego w zastępującym pozew wniosku, jaki złożył do kolegium. We wniosku tym jest zatem sprecyzowany zakres sporu między stronami, któremu dało początek wypowiedzenie wysokości lub stawki opłaty rocznej przez właściwy organ administracyjny. Przedmiotem sporu może zaś być zarówno sama zasadność zmiany opłaty rocznej, jak i jej wysokość oraz wysokość stawki procentowej, a także okres obowiązywania nowej stawki czy opłaty, w tym termin początkowy. Wszystko to są elementy umowy o użytkowanie wieczyste, w szczególności co do obowiązujących strony opłat za to użytkowanie.

W niniejszej sprawie istotą sporu pomiędzy stronami jest wysokość opłaty rocznej.

Przedmiotem badania przed Sądem orzekającym w sprawie po złożeniu sprzeciwu od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego nie jest postępowanie przed tym Kolegium, bowiem z chwilą wniesienia sprzeciwu orzeczenie Kolegium traci moc, a ustalenie czy zaistniały przesłanki z przywołanych wyżej przepisów w przedmiocie aktualizacji i wysokości opłat rocznych, należy do Sądu.

Zgodnie z art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2004 r., Nr 261, poz. 2603 ze zm.) za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się opłaty: pierwszą i opłaty roczne.

Obowiązek uiszczenia opłat rocznych obciąża każdego użytkownika wieczystego, a wysokość opłat uzależniona jest od ceny nieruchomości gruntowej (art. 72 w zw. z art. 67 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

W myśl art. 77 ust. 1 w/w ustawy 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. Dla skuteczności aktualizacji opłat rocznych konieczne jest zastosowanie procedury z art. 78 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego (art. 77 ust. 3 ustawy).

Tryb wypowiedzenia i sposób zaskarżenia tego wypowiedzenia reguluje przepis art. 78 i art. 80 omawianej ustawy.

Zgodnie z art. 81 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty, spoczywa na użytkowniku wieczystym.

Stosownie do art. 67 ust. 1 ustawy cenę nieruchomości ustala się na podstawie jej wartości. Analiza przepisów dotyczących aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego wskazuje na konieczność ustalenia wartości nieruchomości. Wartość tę zgodnie z art. 150 ustawy o gospodarce nieruchomościami uzyskuje się w wyniku wyceny nieruchomości.

W myśl art. 72 ust. 1 i 3 pkt 5 przytoczonej ustawy opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej i jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana.

W przypadku powódki (...) S.A. z siedzibą w Ł. nieruchomość ta nie była oddana w użytkowanie wieczyste ze względu na którykolwiek z celów wskazanych w art. 72 ust. 3 pkt 1-4a, a zatem należy uznać, iż należy ona do kategorii innych nieruchomości gruntowych z punktu 5 tegoż przepisu. Prowadzi to zatem do konstatacji, iż odnośnie

spornej nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) w Ł. roczna opłata za użytkowanie wieczyste wynosi 3% ceny tej nieruchomości.

W wypowiedzeniu dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości zaproponowano nową opłatę, uzasadniając to tym, iż zmiany wynikają ze wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z ustaleniami poczynionymi przez rzeczoznawcę majątkowego.

Jak wynika z wydanej w sprawie opinii przez biegłego z zakresu wyceny nieruchomości oszacowana wartość nieruchomości uregulowanej w KW (...), położonej w Ł. przy ulicy (...) wynosi 4.945.000 zł. Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 72 wskazanej ustawy o gospodarce nieruchomościami, wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości wynosi 148.350 zł (3% z 4.945.000 zł).

Zgodnie z art. 77 ust. 4 - 6 omawianej ustawy przy aktualizacji opłaty 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. 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. Powyższe zasady 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.

Nakłady konieczne, o których mowa w art. 77 ust. 6 u.g.n. to takie, które służąc utrzymaniu nieruchomości w należyтым stanie, poprzez podniesienie jej walorów techniczno-użytkowych, prowadzą do wzrostu wartości tej nieruchomości (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 4 lipca 2013 roku o sygn. akt V ACa 404/13).

W ocenie Sądu przebudowa przez powodową spółkę sieci ciepłej wewnątrzzakładowej na terenie zakładu przy ulicy (...) w Ł. na stanowi budowy urządzeń infrastruktury technicznej i nie zalicza się do kategorii nakładów koniecznych w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2014 r., poz. 518). Wskazać bowiem należy, iż w myśl 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. W przepisie tym wskazano rodzaje urządzeń, jakie wchodzą w zakres infrastruktury technicznej, a zamieszczony spis stanowi zbiór zamknięty. Nie można zatem przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumieć budowy innego urządzenia niż umieszczone w tym spisie. Przebudowa sieci ciepłej wewnątrz zakładu strony powodowej jest nakładem poczynionym jedynie na majątek spółki, nie dotyczy infrastruktury technicznej i nie ma charakteru publicznego. Wobec powyższego dokonana przez powodową spółkę przebudowa sieci nie stanowi nakładu koniecznego poniesionego przez użytkownika wieczystego.

Spór sądowy o ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego został ukształtowany jako spór o ustalenie wywołany powództwem z art. 189 k.p.c. Zależnie od sformułowania przez użytkownika wieczystego jego żądania uwzględnienie powództwa może wyrażać się orzeczeniem ustalającym, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona, względnie, że aktualizacja jest uzasadniona w innej wysokości, którą sąd powinien określić. W razie gdy użytkownik wieczysty nie wykaże swoich racji, sąd oddala powództwo w całości lub części. Oznaczając inną opłatę niż zaproponowana przez właściwy organ, sąd może orzekać tylko w granicach stawek wynikających ze stanowisk stron (art. 321 § 1 k.p.c.). Wysokość opłaty wynikająca z ewentualnego orzeczenia kolegium samorządowego jest bez znaczenia, ponieważ orzeczenie to utraciło moc. W związku z oddaleniem powództwa strony związane są wysokością opłaty zaproponowaną przez pozwanego w wypowiedzeniu. Wynika to z przepisów art. 79 ust. 8 w zw. z art. 79 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 września 2003 roku o sygn. akt III CKN 239/01).

W wypowiedzeniu dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego części gruntu położonego przy ulicy (...) w Ł. dokonanych przez Prezydenta Miasta Ł. stronie powodowej ustalono nową opłatę roczną w wysokości 145.607,61 zł. Mając na uwadze powyższe rozważania oraz określoną przez biegłego rzeczoznawcę wartość

przedmiotowej nieruchomości, na podstawie której ustalono wysokość opłaty rocznej na kwotę 148.350 zł, Sąd oddalił powództwo.

Orzekając o kosztach procesu, Sąd oparł się na zasadzie odpowiedzialności za wynik procesu przewidzianej w art. 98 k.p.c., przyjmując, że strona pozwana wygrała spór. Na koszty te złożyły się koszty zastępstwa procesowego w wysokości 3.600 zł ustalone w oparciu o § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. 2013 r., poz. 490).