

Sygn. akt I C 553/18

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 października 2019 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny:  
Przewodniczący: Sędzia Sławomir Splitt  
Protokolant: Jolanta Migot

po rozpoznaniu na rozprawie

w dniu 25 października 2019 roku

sprawy z powództwa

(...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G.

przeciwko Gminie M. G.

o ustalenie

I. ustala, że obciążająca użytkownika wieczystego (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w G. opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w G. przy ulicy (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako obręb 10 C., działki ewidencyjne nr (...) objętej księgą wieczystą (...), na rzecz Gminy M. G. wynosi od roku 2017 kwotę **13.725,00 złotych** (trzydzieści tysięcy siedemset dwadzieścia pięć złotych);

II. w pozostałym zakresie powództwo oddala;

III. zasądza od powoda (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G. na rzecz pozwanego Gminy M. G. kwotę **1.326,00 złotych** (jeden tysiąc trzysta dwadzieścia sześć złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

IV. nakazuje ściągnąć od powoda (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę **746,90 złotych** (siedemset czterdzieści sześć złotych dziewięćdziesiąt groszy) tytułem wydatków pokrytych tymczasowo ze środków Skarbu Państwa;

V. nakazuje ściągnąć od pozwanego Gminy M. G. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę **42,65 złotych** (czterdzieści dwa złote sześćdziesiąt pięć groszy) tytułem wydatków pokrytych tymczasowo ze środków Skarbu Państwa.

Sygn. akt: **I C 553/18**

## UZASADNIENIE

Powód – (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w G. w sprzeciwie od wydanego przez SKO w G. orzeczenia z dnia 12 marca 2018 roku wniósł o przekazanie sprawy do sądu powszechnego oraz ustalenie, iż aktualizacja opłaty za użytkowanie wieczyste dokonana wypowiedzeniem z dnia 16 grudnia 2016 roku jest nieuzasadniona.

W uzasadnieniu wskazał, iż podana przez pozwanego wartość nieruchomości w kwocie 464.894,00 złotych jest znacząco zawyżona z uwagi na charakter przedmiotowej nieruchomości.

Ponadto powód powołał się na to, iż w trakcie użytkowania wieczystego powód dokonał szeregu nakładów na infrastrukturę techniczną takich jak:

- poszerzył i utwardził wjazd do nieruchomości,
- zmodernizował i przebudował sieć kanalizacyjną,
- wybudował sieć gazową,
- zmodernizował sieć wodociągową,
- dokonał przyłączenia sieci energetycznej w ziemi.

W ocenie powoda wszystkie te nakłady winny zostać uwzględnione, a ich wartość zaliczona na poczet różnicy między dotychczasową opłatą, a opłatą zaktualizowaną

(vide: sprzeciw, k. 19-21)

Pozwany Gmina M. G. wniósł o oddalenie powództwa podnosząc, iż w jej ocenie rzeczoznawca prawidłowo określiła wartość przedmiotowej nieruchomości.

Ponadto pozwana wskazała, iż przez nakłady na budowę urządzeń infrastruktury technicznej dokonane przez użytkownika wieczystego i podlegające zaliczeniu na poczet opłaty zaktualizowanej należy uznać nakłady znajdujące się na nieruchomości sąsiadującej bezpośrednio z nieruchomością gruntowa oddana w użytkowanie wieczyste, nie inwestycje ulokowane na nieruchomości użytkownika wieczystego.

Wskazane przez powódkę wydatki zostały poniesione na rzecz sieci wewnętrznych, a te nie są urządzeniami infrastruktury technicznej.

Wskazane wydatki nie stanowią również nakładów koniecznych, albowiem nie są to nakłady, które wpływają na cechy techniczno- użytkowe gruntu.

(vide: odpowiedź na pozew, k. 41- 43)

### ***Sąd ustalił następujący stan faktyczny:***

Pozwany Gmina M. G. jest właścicielem nieruchomości położonej w G., przy ulicy (...) oznaczonej jako działki ewidencyjne o numerze (...) obręb 10 C. objętej księgą wieczystą (...).

Natomiast powód (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w G. jest użytkownikiem wieczystym powyższej nieruchomości.

(okoliczność bezsporna)

Pismem z dnia 16 grudnia 2016 roku pozwany wypowiedział powodowi dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w G., przy ulicy (...) oznaczonej jako działki ewidencyjne o numerze (...) obręb 10 C. objętej księgą wieczystą (...) i zaproponował ustalenie nowej wysokości opłaty rocznej w kwocie 13.946,82 złotych w miejsce dotychczasowej opłaty 9.840,78 złotych. Podstawą dokonania aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości była dokonana przez rzeczoznawcę majątkowego wycena wartości nieruchomości na kwotę 464.894,00 złotych

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o wypowiedzenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego z dnia 16 grudnia 2016 roku – k. 14)

We wniosku skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w G. domagała się ustalenia, iż aktualizacja opłaty rocznej z tytułu współużytkowania wieczystego powyższej nieruchomości jest nieuzasadniona.

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o: wniosek z dnia 12 stycznia 2017 roku, stanowiący pozew, k. 4-6)

Orzeczeniem z dnia 12 marca 2018 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze w G. w sprawie SKO Gd/2409/17 oddaliło powyższy wniosek.

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o: orzeczenie z dnia 12 marca 2018 – akt SKO Gd/396/17)

Wartość rynkowa wyżej wskazanej nieruchomości na dzień wypowiedzenia dotychczasowej opłaty 457.500,00 złotych.

Zgłoszone przez użytkownika wieczystego nakłady nie stanowią nakładów na budowę infrastruktury technicznej, ani też nakładów koniecznych.

Prace związane z poszerzeniem i utwardzeniem wjazdu nie wchodzi w zakres budowy a przebudowy i modernizacji. Ponadto nie dotyczą one drogi publicznej, ani też drogi dojazdowej, lecz wjazdu na nieruchomość od drogi publicznej. Z tego względu nie stanowią one nakładu na infrastrukturę techniczną. Z uwagi na to, iż zwiększają one użyteczności nieruchomości gruntowej zabudowanej, a nie mają znaczenia dla gruntu niezabudowanego nie stanowią również nakładów koniecznych.

Modernizacja i przebudowa sieci kanalizacyjnej i wodociągowej również nie mieści się pojęciu budowy infrastruktury technicznej. Zrealizowana przez użytkownika wieczystego modernizacja sieci wewnętrznej może mieć wpływ na wartość nieruchomości gruntowej zabudowanej, ale pozostaje bez wpływu na wartość gruntu.

Nakłady na budowę przyłącza gazowego i elektrycznego nie mają charakteru nakładów koniecznych, wpływają bowiem na możliwość i łatwość korzystania z obiektów budowlanych, a nie cechy techniczno – użytkowe gruntu. W przypadku braku gruntu nie mają znaczenia dla samego gruntu i korzystania z niego. Nie są również nakładem na budowę infrastrukturę techniczną stanowią bowiem element wewnętrznej sieci uzbrojenia, służący konkretnej inwestycji. W tym zakresie biegły wskazał, iż przed przyłączeniem nieruchomości do sieci gazowej i realizacji budowy sieci wewnętrznej publiczna sieć gazowa przebiegała w drodze, zatem była możliwość przyłączenia do sieci. Nieruchomość była również wyposażona w urządzenia służące doprowadzaniu i odprowadzeniu energii.

(dowód: pisemna opinia biegłej sądowej A. B. – k. 105-133)

### ***Sąd zważył, co następuje:***

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił po wszechstronnym rozważeniu całokształtu zebranego w sprawie materiału dowodowego w postaci dowodów z dokumentów, dowodu z zeznań świadka Z. Z. oraz dowodu z opinii biegłej sądowej z zakresu wyceny nieruchomości.

Oceniając materiał dowodowy Sąd uznał, iż dowody z dokumentów urzędowych i prywatnych przedłożonych przez strony są wiarygodne, albowiem żadna ze stron nie kwestionowała autentyczności tych dokumentów, prawdziwości twierdzeń w nich zawartych, ani też żadna ze stron nie zaprzeczyła, iż osoby podpisane pod tymi pismami nie złożyły oświadczeń w nich zawartych.

Za wiarygodne Sąd uznał również zeznania świadka, aczkolwiek opisanych przez świadka nakładów Sąd nie uwzględnił jako podstawy odliczenia od ustalonej opłaty za użytkowanie wieczyste.

Brak było również podstaw do kwestionowania wiarygodności i mocy dowodowej dowodu z opinii biegłej sądowej A. B.. W ocenie Sądu opinia biegłej jest w całości wiarygodna i stanowi podstawę do ustalenia wartości udziału w prawie własności przedmiotowej nieruchomości. Przede wszystkim opinia została sporządzona przez osobę posiadającą odpowiednią wiedzę fachową z zakresu szacowania nieruchomości. Biegła poprawnie zanalizowała stan faktyczny, prawidłowo zgromadziła materiały potrzebne do wydania opinii i sporządziła ją uwzględniając wszystkie aspekty

sprawy. Uznając zatem, iż złożona opinia jest jasna, logiczna i wewnętrznie niesprzeczna, stąd uczynił ją podstawowym materiałem dowodowym, na którym oparł rozstrzygnięcie w sprawie.

Powód w niniejszej sprawie domagał się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu współużytkowania wieczystego, która została dokonana wypowiedzeniem z dnia 16 grudnia 2016 roku jest nieuzasadniona.

Podstawę prawną powództwa stanowiły zatem przepisy art. 78 ust. 2 w zw. z art. 80 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity z dnia 3 listopada 2015, Dz.U.2015.1774) w myśl których użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia, złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, zwanego dalej "kolegium", wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Natomiast w razie wniesienia sprzeciwu orzeczenie traci moc, a kolegium przekazuje właściwemu sądowi akta sprawy wraz ze sprzeciwem. Wniosek, o którym mowa w art. 78 ust. 2, zastępuje pozew.

Sąd miał także na względzie treść przepisu art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, obowiązującego w chwili dokonywania wypowiedzenia, z którego wynika, że wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być aktualizowana, nie częściej niż raz na trzy lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie, zaś co do zasady zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty, oraz art. 77 ust. 3 który stanowi, że aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu lub na wniosek, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Ponadto powód domagał się zaliczenia na poczet różnicy między dotychczasową opłatą, a opłatą zaktualizowaną dokonanych nakładów na infrastrukturę techniczną takich jak poszerzenia i utwardzenia wjazdu do nieruchomości, modernizacji i przebudowy sieci kanalizacyjnej, wybudowania sieci gazowej, modernizacji sieci wodociągowej, dokonania przyłączenia sieci energetycznej w ziemi.

Podstawę prawną zaliczenia stanowi art. 77 ust. 4 i 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Zgodnie z art. 77 ust. 4 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.

Z kolei zgodnie z art. 143 ust. 2 wskazanej powyżej 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.

Z kolei zgodnie z art. 77 ust. 6 zasadę, o której mowa w art. 77 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.

Na podstawie art. 77 ust. 4 GospNierU rozliczeniu podlegają zatem te nakłady na budowę urządzeń infrastruktury technicznej, dokonane przez użytkownika wieczystego, które znajdują się na nieruchomościach sąsiadujących bezpośrednio z nieruchomością gruntową oddaną w użytkowanie wieczyste.

W orzecnictwie sądów powszechnych powyższy pogląd nie jest kwestionowany. W wyroku z dnia 25 stycznia 2016r., V ACa 328/15, L. Sąd Apelacyjny w Gdańsku wskazał, że nie jest dopuszczalne rozliczanie w trybie art. 77 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami nakładów na budowę urządzeń infrastruktury technicznej, jeżeli dokonano ich na nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste.

Natomiast Sąd Apelacyjny w Krakowie w wyroku z dnia 3 grudnia 2015r., I ACa 1164/15, L. stwierdził, że inwestycje w uzbrojenie własnej nieruchomości nie mieszczą się w pojęciu nakładów na budowę infrastruktury. Drogi wewnętrzne,

sieci kanalizacyjne, przyłącza itp. ulokowane na nieruchomości wieczystego użytkownika nie stanowią więc nakładów wskazanych w art. 77 ust. 4 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 1774), natomiast w wypadku, gdyby spełniały kryteria art. 77 ust. 5 ustawy mogą być uwzględniane na podstawie tego przepisu.

Nakładami koniecznymi w rozumieniu art. 77 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 1774 ze zm.) są nakłady poczynione przez wieczystego użytkownika na nieruchomość gruntową będącą przedmiotem użytkowania wieczystego w celu korzystania z niej zgodnie z przeznaczeniem (por. wyrok SN z dnia 11 maja 2016r., I CSK 343/15, L.).

Przez użyte w art. 77 ust. 6 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 1774) pojęcie nakładów koniecznych należy rozumieć poniesione przez użytkownika wieczystego nakłady na grunt potrzebne do normalnego korzystania z niego zgodnie z przeznaczeniem (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 3 grudnia 2015r., I ACa 1164/15, L.).

W niniejszej sprawie bezspornym było, że wskutek zmiany wartości przedmiotowych działek Prezydent Miasta G. z urzędu dokonał aktualizacji opłaty rocznej, co również wynika z treści wypowiedzenia z dnia 26 kwietnia 2017 roku.

Aktualizacja została dokonana w oparciu o operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego, który został w całości zakwestionowany przez stronę powodową. Wobec powyższego Sąd dopuścił na wniosek stron dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność ustalenia rzeczywistej wartości rynkowej spornej nieruchomości gruntowej na dzień wypowiedzenia. W przedłożonej opinii biegła sądowa A. B. wskazała, iż wartość przedmiotowej nieruchomości stanowi kwotę 457.500,00 złotych, to jest wartość wyższą, aniżeli przyjętą jako podstawę wyliczenia opłaty przy jej wypowiedzeniu.

Przedmiotowa opinia nie była kwestionowana przez strony, a Sąd uznał ją za nie budzącą wątpliwości.

Bezsporne było również, iż ww. działka została oddana powodowi w użytkowanie wieczyste na cele przemysłowe. Z tych też względów zgodnie z treścią przepisów art. 72 ust. 1 i ust. 3 pkt. 5 ww. ustawy o gospodarce nieruchomościami, opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego ww. gruntu wynosić powinna 3 % wartości gruntu.

Tym samym Sąd uznał za uzasadnioną aktualizację do kwoty 13.725,00 złotych. Mając na względzie to, iż wartość ustalonej opłaty nie przekroczyła dwukrotności opłaty dotychczasowej nie istniała podstawa do zastosowania mechanizmu rozkładania opłaty zaktualizowanej przewidzianego w art. 77 ust. 2 ustawy.

Sąd nie uznał za uzasadnione żądania strony zaliczenia na poczet różnicy między opłatą zaktualizowaną a opłatą dotychczasową poczynionych przez powoda nakładów.

W tym kontekście należy zauważyć, iż w ocenie Sądu infrastruktura techniczna, o której mowa 77 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi infrastrukturę publiczną, a zatem nakład nie poczyniony na nieruchomości objętej w użytkowanie wieczyste.

Z kolei podlegające zaliczeniu nakłady konieczne mają na celu zwiększenie użyteczności nieruchomości gruntowej nie zaś mają odnosić się do nieruchomości zabudowanej określonym powstałym na nieruchomości obiektem budowlanym.

Mając na względzie powyższe należy uznać, iż wskazane przez powoda nakłady nie spełniają warunków zaliczenia, z uwagi na to, iż zostały one poczynione na nieruchomości użytkowanej, a jednocześnie są nakierowane na zwiększenie użyteczności obiektu budowlanego wzniesionego na nieruchomości, nie mając wpływu na wzrost wartości nieruchomości niezabudowanej, na co zwrócił uwagę biegły w wydanej opinii, którą Sad uznaje za zasadną.

Mając na uwadze powyższe okoliczności, Sąd na podstawie wyżej wymienionych przepisów, w szczególności art. 77 ust. 1 i 2a ww. ustawy w zw. z art. 72 ust. 1 i ust. 3 pkt. 5 ww. ustawy i w zw. z art. 189 k.p.c. orzekł jak w pkt. I sentencji wyroku, w punkcie II oddalając powództwo w pozostałym zakresie.

O kosztach procesu Sąd orzekł w punkcie II. wyroku na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. z § 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

Pozwany wygrał proces w 94,6%, zaś powód w 5,4%.

Koszty poniesione przez powoda to: opłata skarbową 17 złotych, opłata sądowa – 206 złotych, koszty zastępstwa – 900 złotych, zaliczka na biegłego – 600 złotych, to jest razem 1.723,00 złotych.

Koszty poniesione przez pozwanego to: koszty zastępstwa – 900 złotych, zaliczka na biegłego – 600 złotych, to jest razem 1.500,00 złotych.

Różnica między kosztami należnymi stronie powodowej (93,00 złote), a stronie pozwanej (1.419,00 złotych) to 1.326,00 złotych i to kwotę na rzecz strony pozwanej Sąd zasądził w punkcie III wyroku.

Ponadto w punkcie IV i V. wyroku na mocy art. 98 k.p.c. w zw. z art. 5 ust. 1 pkt 3, art. 8 ust. 1 i art. 83 i 113 ust. 1 pkt 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U.2014.1025 z późn. zm.) rozstrzygnięto o nieopłaconych kosztach sądowych w kwocie 789,55 złotych (niepokryta zaliczką część wynagrodzenia biegłego) obciążając nimi stronę w zależności od stopnia wygranej i przegranej procesowej, stronę powodową w kwocie 746,90 złotych (94,6%), zaś stronę pozwaną w kwocie 42,65 złotych (5,4 %)