

Sygn. akt III Ca 53/23

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 kwietnia 2023 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący – Sędzia Sądu Okręgowego Magdalena Balion – Hajduk

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 12 kwietnia 2023 r. w G.

sprawy z powództwa Anguilla (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej w Z.

przeciwko Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta Z.

o ustalenie

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego w Zabrzu

z dnia 8 listopada 2022 r., sygn. akt I C 897/18

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od pozwanego na rzecz powódki 2700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym.**

SSO Magdalena Balion - Hajduk

Sygn. akt III Ca 53/23

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 8 listopada 2022r. Sąd Rejonowy w Zabrzu w sprawie z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej w Z. przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi Miasta Z. ustalił, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Z., oznaczonej jako działka nr (...) o łącznej powierzchni 13.116 m², dla której Sąd Rejonowy w Zabrzu prowadzi księgę wieczystą nr (...), dokonana wypowiedzeniem Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta Z. z dnia 16 lutego 2018r. jest uzasadniona:

- co do kwoty 3 934,80 zł od 1 stycznia 2019r.,

- co do kwoty 8 439,17 zł od 1 stycznia 2020r.,

-co do kwoty 12 943,53 zł od 1 stycznia 2021r.

Zaliczył na poczet różnicy pomiędzy dotychczasową opłatą roczną, a opłatą zaktualizowaną nakłady poniesione przez użytkownika wieczystego na nieruchomość

W uzasadnieniu wniosku użytkownik w wysokości 121 000 zł, oddalił powództwo w części i orzekł o kosztach procesu.

Sąd Rejonowy ustalił, że użytkownikiem wieczystym działki nr (...), położonej w Z., a objętej księgą wieczystą nr (...) była Huta (...) Spółka Akcyjna. Powódka nabyła od Huty (...) S.A. prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Z., stanowiącej działkę nr (...), w ten sposób, że Huta (...) S.A. wniosła m.in. działkę nr (...) tytułem wkładu

do spółki (...) sp. z o.o. sp. k., która następnie po zmianie komplementariusza zmieniła nazwę na Anguilla (...) sp. z o.o. sp. k.

Decyzją z dnia 31 stycznia 2006 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Z. nakazał Hucie (...) S.A. w trybie natychmiastowym zabezpieczyć obiekt budowlany (byłą halę produkcyjną). Natomiast decyzją z dnia 21 marca 2006 r. Prezydent Miasta Z. zatwierdził projekt budowlany rozbiórki ww. obiektu, zlokalizowanego na działce (...). Wartość nakładów w postaci kosztów poniesionych przez Hutę (...) S.A. w związku z rozbiórką hali wynosi 121 000 zł.

Decyzją (...) Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 7 lipca 2009 r. wpisano do rejestru zabytków nieruchomych obiekt stanowiący mur oporowy wraz z partiami wieńców wespawanych w zespole zabudowań dawnej D. A. w Z. w rejonie ul. (...). Wpis obejmuje mur oporowy wraz z najbliższym otoczeniem oraz z terenem znajdującym się na działkach nr (...).

Dotychczasowa wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego spornej nieruchomości wynosiła 3 934,80 zł.

Pismem z dnia 16 lutego 2018 r. Prezydent Miasta Z. wypowiedział powódce wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wyżej opisanej nieruchomości. Jednocześnie przedstawił ofertę przyjęcia, obowiązującej od 1 stycznia 2019 roku, nowej wysokości opłaty rocznej w kwocie 25.887,06 zł – przy czym wskazano, że zgodnie z art. 77 ust. 2a u.g.n. wysokość opłat w kolejnych 3 latach wynosić będzie: 7 869,60 zł w 2019 roku, 16 878,33 zł w 2020 roku, a w 2021 roku – 25 887,06 zł. Podstawę ustalenia nowej stawki stanowiła wartość nieruchomości określona w operacie szacunkowym na kwotę 862 902 zł, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej – 3%.

Pismem z dnia 3 kwietnia 2018 r. powódka zwróciła się do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w K. z wnioskiem o ustalenie, że aktualizacja opłaty z tytułu użytkowania wieczystego jest uzasadniona w innej, niższej wysokości; kwestionując jednocześnie sporządzony operat szacunkowy.

Sąd Rejonowy uwzględnił powództwo w części na podstawie 77 ust. 1 u.g.n., art. 77 ust 2a u.g.n. oraz art. 73 ust. 4 u.g.n. i art. 77 ust. 6 u.g.n. Sporne w niniejszej sprawie były: wartość nieruchomości, możliwość przyznania bonifikaty oraz wysokość i konieczność oraz rodzaj poczynionych nakładów. Sąd I instancji przyjął do ustalenia wysokości opłaty rocznej wartość nieruchomości wskazaną przez rzeczoznawcę w postępowaniu administracyjnym. W niniejszej sprawie bowiem biegły sądowy ustalił wartość rynkową na kwotę wyższą (887 000 zł) od ustalonej przez rzeczoznawcę na potrzeby postępowania administracyjnego (862 902 zł), jednak skarżący domagał się ustalenia, że zasadna jest opłata w niższej wysokości. W ocenie Sądu Rejonowego nie można było czynić ustaleń w oparciu o wycenę sporządzoną na potrzeby niniejszej sprawy i orzec na niekorzyść strony skarżącej.

Sąd Rejonowy uznał, że wysokość opłaty powinna być obniżona poprzez zastosowanie 50% bonifikaty zgodnie z regulacją art. 73 ust. 4 u.g.n., gdyż nieruchomość gruntowa została wpisana do rejestru zabytków. Do rejestru zabytków został wpisany mur oporowy, a część nieruchomości została oznaczona jako podlegająca ograniczeniom związanym z wpisaniem muru do rejestru zabytków. Działka gruntu nie została geodezyjnie podzielona na kilka nieruchomości w związku z wpisem muru do rejestru zabytków, a zatem mur, jako część składowa nieruchomości, stanowi jedną nieruchomość wraz z działką i obie dzielą swoje losy. Mur oporowy sam nie może stanowić przedmiotu obrotu i w tym sensie oddziałuje na całą nieruchomość. Cała działka gruntu wraz z murem jest oddana w użytkowanie wieczyste, sam mur nie może stanowić przedmiotu sprzedaży. Brak jest możliwości ustalenia bonifikaty w stosunku do części tej nieruchomości, dlatego Sąd I instancji zastosował bonifikatę dla całej działki objętej powództwem.

Wartość rynkowa działki nr (...) wynosiła 862 902 zł, to przy zastosowaniu 50% bonifikaty Sąd Rejonowy w punkcie 1 wyroku ustalił, że aktualizacja opłaty rocznej była uzasadniona:

- co do kwoty 3 934,80 zł od 1 stycznia 2019 r. (50% z opłaty ustalonej przez organ,

tj. 7 869,60 zł),

- co do kwoty 8 439,17 zł od 1 stycznia 2020 r. (50% z opłaty ustalonej przez organ, tj. 16 878,60 zł),
- co do kwoty 12 943,53 zł od 1 stycznia 2021 r. (50% z opłaty ustalonej przez organ, tj. 25 887,06 zł).

Sąd Rejonowy zaliczył na poczet różnicy pomiędzy dotychczasową opłatą roczną, a opłatą zaktualizowaną nakłady poniesione przez użytkownika wieczystego na nieruchomości w wysokości 121 000 zł. Wartość nakładów została określona na podstawie dokumentacji przedstawionej przez powódkę. Były to nakłady konieczne, zwiększające wartość użytkową nieruchomości. Rozbiórka hali znajdującej się na działce nr (...) niewątpliwie wpłynęła na cechy techniczno-użytkowe gruntu, a ponadto prace polegające na rozbiórce hali były związane z koniecznością wykonania decyzji administracyjnej. Użytkownikowi wieczystemu nakazano zabezpieczenie obiektu budowlanego, który uległ katastrofie budowlanej, przed dostępem dla osób postronnych oraz pracowników do czasu wykonania robót doprowadzających przedmiotowy obiekt do stanu właściwego, a następnie wydano pozwolenie na rozbiórkę hali. Wydatki z tytułu rozbiórki stanowią w rozumieniu art. 77 ust. 6 u.g.n. nakład konieczny podlegający zaliczeniu na poczet różnicy między dotychczasową opłatą roczną a opłatą zaktualizowaną.

Pozwany Skarb Państwa - Prezydent Miasta Z. w apelacji wniósł o uchylenie w wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji albo o zmianę orzeczenia przez oddalenie powództwa w całości oraz orzeczenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Z. oznaczonej jako działka o nr. 393/35 dokonana wypowiedzeniem Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta Z. z 16 lutego 2018 roku jest uzasadniona co do kwoty 7 869,60 zł od 1 stycznia 2019 roku, co do kwoty 16 878,60 zł od 1 stycznia 2020 roku i co do kwoty 25 887,06 zł od 1 stycznia 2021 roku oraz o zasądzenie w kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzucił naruszenie art. 73 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami polegające na błędnym zastosowaniu i na naruszenie art. 77 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami polegające na jego błędnym zastosowaniu.

Skarżący wskazał, iż z wpisu w rejestrze zabytków wynika w sposób jednoznaczny, że do rejestru zabytków wpisana została nie nieruchomość gruntowa, ale zlokalizowany na niej obiekt budowlany i przyjęcie przez Sąd Rejonowy, że wpisanie do rejestru zabytków muru oporowego powoduje, że cała nieruchomość gruntowa została wpisana do rejestru zabytków stanowi nieuzasadnioną wykładnię rozszerzającą. Mur oporowy zajmuje znikomą i całkowicie marginalną część nieruchomości, a cała działka wynosi 1,3 ha.

W ocenie skarżącego nakłady na nieruchomość polegały na pracach związanych z rozbiórką hali wynikających z konieczności wykonania decyzji administracyjnej. Wysokość tych nakładów została ustalona w oparciu o cennik robót rozbiórkowych i wyburzeniowych jako suma kosztów robót pomniejszych o ceny złomu, a zatem mamy do czynienia nie z wartością nakładów a kosztem prac rozbiórkowych, co nie jest pojęciem tożsamym. Zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z 21września trzecia 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego wartość nakładów odpowiada różnicy wartości nieruchomości uwzględniającej stan po dokonaniu nakładów i wartości nieruchomości uwzględniającej stan przed dokonaniem nakładów. Ponadto zgodnie z art. 77 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami na poczet różnicy między opłatą zaktualizowaną a opłatą dotychczasową zalicza się wartość niezaliczonych nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego na budowę poszczególnych urządzeń w infrastruktury technicznej, o których mowa w art. 143 ust. 2, wybudowanych z udziałem środków, o których mowa w art. 143 ust. 1, co wskazuje, że zaliczeniu podlegają nakłady na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej, a nie na rozbiórkę.

Powódka wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenia swoją rzecz kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym, podkreślając, że w niniejszej sprawie należy uznać, że cała nieruchomość została wpisana do rejestru

zabytków. Nieruchomość jest objęta jedną księgą wieczystą i z punktu widzenia geodezyjnego stanowi jedną działkę o nr. 393/35, a zatem mur jako część składowa nieruchomości stanowi jedną nieruchomość wraz z działką i obie dzielą swoje losy. Podniosła również, że wartość nakładów zaliczonych na poczet różnicy między dotychczasową opłatą roczną a opłatą zaktualizowaną zostały ustalone na podstawie dokumentacji przedstawionej przez powódkę, były to nakłady konieczne zwiększające wartość użytkową nieruchomości. Rozbiórka hali znajdującej się na działce wpłynęła na cechy techniczno - użytkowe gruntu.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie, a podniesione w niej zarzuty nie są trafne.

Sąd odwoławczy w całości podziela zarówno ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy jak też podstawę prawną rozstrzygnięcia i unikając zbędnych powtórzeń przyjmuje je za własne.

Pierwszy zarzut dotyczy naruszenia art. 73 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który stanowi, że ustalone, zgodnie z art. 72 ust. 2 i 3 pkt 5, opłaty z tytułu użytkowania wieczystego obniża się o 50%, jeżeli nieruchomość gruntowa została wpisana do rejestru zabytków. Właściwy organ może, za zgodą odpowiednio wojewody albo rady lub sejmiku, podwyższyć lub obniżyć tę bonifikatę.

Decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z 7 lipca 2019r. wpisano do rejestru zabytków mur wraz z najbliższym otoczeniem, z terenem znajdującym się na działkach o nr. 394/35 i 393/35. We wpisie w załączniku nr 2 do decyzji określono teren objęty ochroną, ale jednocześnie nie została wydzielona geodezyjnie część działki nr (...), która nadal stanowi jej integralną część.

Nie ma podstaw prawnych, aby bonifikatę 50 % opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste stosować tylko do części przedmiotowej nieruchomości, na której posadowiono mur oporowy. Część ta nie stanowi przedmiotu odrębnego obrotu, nie jest odrębną własnością i nie została wydzielona geodezyjnie. Wszelkie ograniczenia w użytkowaniu tej nieruchomości, jak w tym przypadku wpis części nieruchomości do rejestru zabytków muszą odnosić się całości nieruchomości.

Zgodnie z art. 46 § 1 k.c. nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. Art. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami także określa nieruchomość gruntową jako grunt wraz z częściami składowymi z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności. Przepis art. 73 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie uzależnia bonifikaty od tego - czy cała nieruchomość gruntowa, - czy tylko jej fragment, czy nawet część działki, jest objęty wpisem do rejestru zabytków. W konsekwencji - w razie wpisu do rejestru nawet fragmentu nieruchomości gruntowej, spełnione zostają przesłanki z art. 73 ust. 4 ugn.n (tak również Sąd Apelacyjny w Rzeszowie w wyroku z dnia 20 kwietnia 2021 r., sygn. I ACa 50/19). Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 20 kwietnia 1995r., sygn. I CRN 37/95 ustawowe obniżenie ceny (opłaty) o połowę w odniesieniu do obiektów (gruntów) wpisanych do rejestru zabytków ma głębokie uzasadnienie, gdyż dobra kultury jako bogactwo narodowe podlegają powszechnej ochronie, przy czym obowiązki właściciela i użytkownika są szczególne; muszą zatem oni, dbając o zachowanie zabytku, zabezpieczać go przed zniszczeniem, uszkodzeniem i dewastacją, a ich prawo podmiotowe do rzeczy jest znacznie uszczuplone. Przyznany w ustawie opust ma z jednej strony kompensować ograniczenie praw nabywcy, z drugiej zaś zachęcać do kupowania (obejmowania w użytkowanie wieczyste) stanowiących własność Skarbu Państwa lub gmin obiektów (gruntów) wpisanych do rejestru zabytków.

Drugi zarzut apelacji dotyczył naruszenia art. 77 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami jego błędnego zastosowania. Także z tym zarzutem nie można się zgodzić.

Zgodnie z art. 77 ust. 1 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. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty.

Art. 44 ust 4 stanowi, że 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, zaś zgodnie z art. 77 ust. 6 zasadę, o której mowa w 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.

Nakładami koniecznymi w rozumieniu art. 77 ust. 6 u.g.n. są nakłady na grunt poniesione przez użytkownika wieczystego w celu korzystania z niego zgodnie z jego przeznaczeniem. Określona w art. 77 ust. 6 u.g.n. zasada zaliczenia nakładów koniecznych na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną ma jednak zastosowanie jedynie do pewnej ich kategorii, a mianowicie wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu nakładów koniecznych użytkownika wieczystego, o ile w ich następstwie wzrasta wartość nieruchomości gruntowej (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 29 stycznia 2016 r., sygn. II CSK 69/15). Bez wątplenia rozbiórka zawalonego budynku znajdującego się na nieruchomości objętej wieczystym użytkowaniem wpływa na cechy techniczno-użytkowe gruntu, sprawiając że nieruchomość jest zdatna do użytku i zagospodarowania zgodnie z jej przeznaczeniem. Tego rodzaju nakłady są nakładami koniecznymi, których poniesienie powoduje wzrost wartości nieruchomości gruntowej.

Zupełnie chybione jest stanowisko skarżącego, że rozliczeniu podlegają jedynie nakłady na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej, co wynika bezpośrednio z art. 77 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który dotyczy rozliczenia nakładów koniecznych użytkownika wieczystego wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu, o ile w ich następstwie wzrasta wartość nieruchomości gruntowej. W toku postępowania wartość tych nakładów nie była sporna.

Sąd Okręgowy uważa, że w niniejszej sprawie wartość przeprowadzonych prac rozbiórkowych po odjęciu wartości uzyskanego złomu odpowiada różnicy wartości nieruchomości uwzględniającej stan po dokonaniu nakładów i wartości nieruchomości uwzględniającej stan przed dokonaniem nakładów albowiem ich poniesienie zwiększyło wartość nieruchomości, zaś w przypadku sprzedaży nieruchomości bez dokonania rozbiórki zawalonego budynku cena musiałaby uwzględniać wartość prac rozbiórkowych, które czynią tę nieruchomość zdatną do użytku.

Sąd Okręgowy na mocy art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako nieuzasadnioną. O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, a złożyło się na nie wynagrodzenia pełnomocnika powódki w kwocie 2700 zł.

SSO Magdalena Balion – Hajduk