

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 9 maja 2016 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, w sprawie z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w J. przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi Miasta Ł.:

1) ustalił wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej o powierzchni 8.372 m² położonej w Ł. przy ul. (...), oznaczonej jako działka nr (...) w obrębie B-41, objętej księgą wieczystą (...), stanowiącej własność Skarbu Państwa i znajdującej się w użytkowaniu wieczystym spółki (...) na kwotę 98.970 zł, poczynając od dnia 1 stycznia 2011 r.;

2) ustalił, że poprzednik prawny pod tytułem ogólnym aktualnego użytkownika wieczystego nieruchomości opisanej w punkcie 1, którym jest (...) sp. z o.o. z siedzibą w J., dokonał nakładów skutkujących podwyższeniem wartości rynkowej tej nieruchomości o 404.400 zł, a kwota ta podlega zaliczeniu na poczet różnicy między opłatą roczną ustaloną w punkcie 1 za okres od dnia 1 stycznia 2011 r. a opłatą roczną w dotychczasowej wysokości;

3) oddalił powództwo w pozostałym zakresie;

4) zniósł wzajemnie koszty procesu pomiędzy stronami;

5) w ramach rozliczenia kosztów sądowych nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa następujące kwoty: od strony powodowej 4.591,35 zł, z zaliczeniem na jej poczet wcześniejszej zaliczki w wysokości 461,31 zł uiszczonej na wynagrodzenie biegłego (ppkt a) oraz od strony pozwanej 4.591,35 zł (ppkt b).

Powyższe orzeczenie zaskarżyła strona powodowa (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w J., kwestionując rozstrzygnięcie zawarte w pkt 2 wyroku odnośnie ustalenia przez Sąd I instancji, że poprzednik prawny pod tytułem ogólnym aktualnego użytkownika wieczystego nieruchomości opisanej w punkcie 1, którym jest (...) sp. z o.o. z siedzibą w J., dokonał nakładów skutkujących podwyższeniem wartości rynkowej tej nieruchomości o 404.400 zł, a kwota ta podlega zaliczeniu na poczet różnicy między opłatą roczną ustaloną w punkcie 1 za okres od dnia 1 stycznia 2011 r. a opłatą roczną w dotychczasowej wysokości, podczas gdy w rzeczywistości łączną wartość rzeczonych nakładów zamykała się kwotą 529.000 zł. Oprócz tego strona skarżąca w całości nie zgodziła się z rozstrzygnięciami w sferze kosztów procesu, ujętymi w pkt 4 i 5 wyroku.

Postawione wyrokowi zarzuty sprowadzały się do:

1. naruszenia przepisów prawa procesowego, które miało istotny wpływ na treść rozstrzygnięcia

a) z uwagi na przekroczenie przez Sąd I instancji granic swobodnej oceny dowodów poprzez błędne przyjęcie, że powód nie wykazał okoliczności, iż wyburzony przez niego budynek posadowiony uprzednio na przedmiotowej nieruchomości przed nabyciem przez powoda prawa użytkowania wieczystego, uniemożliwił zabudowanie jej pawilonem handlowym w formacie L., podczas gdy

- z zeznań świadka M. R. wyraźnie wynika, iż bez tych wyburzeń powód nie mógł zagospodarować przedmiotowej nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem, która to okoliczność ponadto nie była kwestionowana przez stronę pozwaną (naruszenie art. 233 § 1 k.p.c., art. 258 k.p.c.),

- z treści opinii biegłego sądowego A. K. wyraźnie wynika, iż poprzedni budynek ze względu na swoje rozwiązanie funkcjonalne jak i jego usytuowanie na działce, uniemożliwił zarówno wprowadzenie zabudowy właściwej dla sklepu sieci L. jak i usytuowanie parkingów, typowe dla sklepów wielkopowierzchniowych (naruszenie art. 233 § 1 k.p.c., art. 278 k.p.c., art. 285 k.p.c., art. 286 k.p.c.).

b) poprzez nieuzasadnione wzajemne zniesienie kosztów procesu pomiędzy stronami, pomimo uwzględnienia przez Sąd I instancji żądania powoda dotyczącego zaliczenia na poczet różnicy między opłatą roczną ustaloną w punkcie 1 za okres od dnia 1 stycznia 2011 r. a opłatą roczną w dotychczasowej wysokości wartości nakładów w kwocie 404.400 zł, co powinno skutkować ich stosunkowym rozdzieleniem (naruszenie art. 98 § 1 k.p.c. oraz art. 100 zd. 1 in fine k.p.c.).

2. naruszenia przepisów prawa materialnego poprzez niewłaściwą interpretację art. 77 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami polegające na:

a) niezakwalifikowaniu nakładów poniesionych przez powoda w postaci wyburzenia starego budynku, znajdującego się na nieruchomości, kolidującego z planowaną inwestycją, jako nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu, w następstwie których nastąpił wzrost wartości nieruchomości gruntowej o dodatkową kwotę 125.000 zł, co skutkowało ich bezzasadnym niezaliczeniem na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną,

b) błędnym przyjęciu, że powód nie może żądać uwzględnienia w trybie art. 77 ust.4-6 u.g.n. nakładów, których sam nie poniósł, a które poniósł poprzedni użytkownik wieczysty (str. 18 uzasadnienia wyroku), podczas gdy rzeczony przepis pozwala na zaliczenie poczynionych nakładów także użytkownikowi wieczystemu, który tych nakładów nie poniósł.

W konkluzji apelujący przede wszystkim wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w zakresie:

- pkt 2 poprzez określenie wielkości poczynionych nakładów na kwotę 529.000 zł z jednoczesnym ich zaliczeniem na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną;
- pkt 4 drogą zasądzenia od strony pozwanej na rzecz strony powodowej należnych kosztów procesu;
- pkt 5 poprzez nałożenie na stronę pozwaną obowiązku pokrycia całości wynagrodzenia biegłych w kwocie 9.182,70 zł.

Oprócz tego apelant wystąpił jeszcze o zasądzenie od przeciwnika kosztów postępowania odwoławczego. Natomiast sformułowany wniosek ewentualny opiewał na uchylenie wadliwego orzeczenia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Strona pozwana merytoryczne stanowisko w przedmiocie środka odwoławczego zajęła na rozprawie apelacyjnej odbytej dnia 12 grudnia 2016 r., domagając się jego oddalenia oraz przyznania zwrotu kosztów postępowania za II instancję.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna i jako taka nie zasługuje na uwzględnienie.

Wbrew zarzutom apelującego Sąd Rejonowy należycie przeprowadził postępowanie dowodowe, a na podstawie jego wyników poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne. Umożliwia to Sądowi Okręgowemu przyjęcie tych ustaleń za własne, co niniejszym Sąd czyni. Żadnych uwag ani zastrzeżeń nie wzbudza także dokonana ocena prawna, albowiem poczyniony na tym tle wywód jurydyczny jest spójny i przekonujący. Lektura uzasadnienia kontrolowanego orzeczenia prowadzi zaś do wniosku, że Sąd I instancji wyjątkowo wnikliwie przyjrzał się okolicznościom sprawy oraz występującym na jej gruncie problemom, nie dopuszczając się w tym zakresie żadnych błędów ani uchybień.

W treści apelacji zostały wprowadzone zarówno zarzuty procesowe, jak i zarzuty materialne, jednakże Sąd odwoławczy zdecydował się na ich łączne rozpoznanie, gdyż istota rzeczy sprowadza się do prawnej kwalifikacji jednej z kategorii nakładów poczynionych przez poprzednika prawnego strony powodowej na terenie nieruchomości, będącej przedmiotem użytkowania wieczystego.

Na wstępie przypomnienia wymaga, że wedle art. 238 k.c. wieczysty użytkownik przez czas trwania użytkowania wieczystego uiszcza opłatę roczną. Z tego unormowania wynika, że obowiązek opłaty rocznej obciąża każdorazowego

użytkownika wieczystego przez czas trwania jego prawa i nie ma możliwości zwolnienia się od tej opłaty. Dominujący w orzecznictwie i doktrynie pogląd zakłada, że opłata ta ma charakter cywilnoprawny i jest świadczeniem okresowym. W konsekwencji dopuszczalna jest droga sądowa do dochodzenia przez Skarb Państwa lub gminę opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste (tak SN w uchwale z dnia 25 czerwca 1997 r., III CZP 23/97, opbl. OSN Nr 12/1997 poz. 188; zob. też orzeczenie SN z dnia 25 lutego 1997 r., II CKU 10/97, opubl. Prok. i Pr. Nr 9/1997 poz. 38).

Szczegółowe regulacje dotyczące opłat z tytułu użytkowania wieczystego zamieszczone są natomiast w art. 67 – 81 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2015 r. poz. 174 – zwana dalej u.g.n.). Przepisy te mają charakter bezwzględnie obowiązujący. Z merytorycznego punktu widzenia przepisy te dokładnie i precyzyjne określają wszelkie kwestie związane z ustalaniem, pobieraniem i uiszczaniem opłat rocznych. Ustawodawca w tych przepisach wyczerpująco uregulował cały tryb postępowania w związku z opłatami rocznymi, bez możliwości żadnych najmniejszych nawet odstępstw.

Zgodnie z art. 77 ust. 1 zd. 1 u.g.n. wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być aktualizowana, nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Dokładnie taka właśnie sytuacja miała miejsce w niniejszej sprawie, co trafnie zaznaczył Sąd Rejonowy. Głównymi czynnikami wpływającymi na wzrost wartości nieruchomości były zaś liczne nakłady dokonane podczas budowy pawilonu handlowego sieci (...), które wcześniej nie zostały odpowiednio rozliczone w ramach opłaty rocznej spoczywającej na użytkowniku wieczystym. Orzekając o tych nakładach Sąd I instancji kierował się brzmieniem art. 77 ust 4 u.g.n. i art. 77 ust 6 u.g.n. Pierwszy z nich stanowi, że 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. Z kolei w myśl drugiego przepisu 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.

Odnosząc się do kluczowego zarzutu apelacji stwierdzić należy, iż Sąd Rejonowy nie dopuścił się naruszenia art. 77 ust 6 u.g.n. W ocenie Sądu Okręgowego wskazany przepis należy traktować jako *lex specialis* w stosunku do ustępu 4 mającego generalny charakter. Wypada bowiem zauważyć, iż przepis ustęp 4 reguluje kwestię wszelkich nakładów na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej, przy czym nakłady te nie muszą być nakładami koniecznymi i nie muszą wpływać na cechy techniczno-użytkowe gruntu. Przepis ustęp 6 obejmuje zaś swoim zakresem przedmiotowym nakłady nie skutkujące budową urządzeń infrastruktury technicznej, o ile są to nakłady konieczne i wpływają na cechy techniczno-użytkowe gruntu np. zagęszczanie gruntu czy makroniwelacje gruntu (zob. Jakub Jan Zięty „Zaliczenie nakładów poniesionych przez użytkownika na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a zaktualizowaną – wybrane aspekty”, opubl. Samorząd Terytorialny Nr 11/2009 str. 69). Z uwagi na brzmienie przepisu koniecznym jest zatem wyjaśnienie pojęcia nakładów koniecznych. Obszerna analiza zagadnienia została zawarta w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 30 stycznia 2014 r., III CSK 42/13, opubl. baza prawna LEX Nr 1463870). Punkt wyjścia stanowi rozróżnienie się trzech rodzajów nakładów tj. koniecznych, użytkowych i zbytkowych. Jak wyjaśnił SN przez nakłady konieczne rozumie się nakłady, których celem jest utrzymanie rzeczy w stanie zdatnym do normalnego korzystania z niej zgodnie z przeznaczeniem. Nakładami użytecznymi są zaś nakłady dokonane w celu ulepszenia rzeczy. Natomiast nakłady zbytkowe służą nadaniu rzeczy cech odpowiadających upodobaniom posiadacza, zaspokojeniu jego potrzeb estetycznych. Warto dodać, że Kodeks cywilny wyróżnia jedynie nakłady konieczne i inne nakłady (art. 226 k.c.). Podział drugiej kategorii nakładów na użyteczne i zbytkowe jest podziałem przyjętym w piśmiennictwie i w orzecznictwie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 marca 2006 r., III CSK 3/06, nie publ.). Przez użyte w art. 77 ust. 6 u.g.n. pojęcie nakładów koniecznych należy zatem rozumieć poniesione przez użytkownika wieczystego nakłady na grunt potrzebne do normalnego korzystania z niego zgodnie z przeznaczeniem. Ze względu na to, że przytoczony przepis ogranicza możliwość zaliczenia nakładów na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną do nakładów koniecznych i jednocześnie wymaga, aby wpływały one na cechy techniczno-użytkowe gruntu i spowodowały wzrost wartości nieruchomości gruntowej, mogą się pojawić trudności z oceną, które z dokonanych na grunt nakładów są nakładami koniecznymi, a które np.

użytecznymi. Wydaje się, że wskazanie w art. 77 ust. 6 u.g.n. jedynie na nakłady konieczne jest, co podniesiono również w literaturze, niezbyt fortunate, albowiem nakłady konieczne obejmują w zasadzie tylko nakłady służące utrzymaniu rzeczy w stanie zdatnym do normalnego korzystania z niej zgodnie z przeznaczeniem. Mając jednak na względzie treść przepisu i zasadę racjonalnego działania ustawodawcy, należy przyjąć, iż zaliczeniu podlegają jedynie dokonane przez użytkownika nakłady na grunt potrzebne do normalnego korzystania z niego, zgodnie z przeznaczeniem nieruchomości gruntowej. Warto też dodać, że należy – co trafnie podkreślono w piśmiennictwie – odróżniać przeznaczenie gruntu od określonego w umowie celu oddania gruntu w użytkowanie wieczyste. Przeznaczenie gruntu wynika przede wszystkim z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy. Określony w umowie cel oddania gruntu w użytkowanie wieczyste nie musi natomiast być tożsamy z przeznaczeniem gruntu, albowiem może zostać w umowie określony wężej niż przeznaczenie gruntu.

Przekładając powyższe na realia niniejszej sprawy w całej rozciągłości zgodzić się trzeba ze stanowiskiem Sądu Rejonowego, że wskazywane przez stronę powodową nakłady w postaci rozbiórki dotychczasowego starego budynku i wycinki drzew (w zbyt dużej liczbie) nie stanowiły nakładów koniecznych w rozumieniu art. 77 ust. 6 u.g.n. Tym samym nie sposób podzielić odmiennej koncepcji skarżącego. Mianowicie jego zdaniem rozebranie budynku użytkowego było niezbędne do wykorzystania oddanej w użytkowanie wieczyste nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem. Sama zaś nieruchomość leży na obszarze gdzie dopuszcza się zabudowę handlowo – usługową, wobec czego wykorzystanie jej w tym celu nie było możliwe bez uprzedniego usunięcia wspomnianego budynku. Co więcej tego typu działania wpływały także na cechy techniczno-użytkowe gruntu, albowiem stworzyły one przez usunięcie ograniczeń warunki pozwalające przystąpić do zabudowy nieruchomości gruntowej zgodnie z jej przeznaczeniem i aktualnym celem oddania w użytkowanie wieczyste. Ponadto spowodowało to jeszcze wzrost wartości nieruchomości, co nie było zresztą kwestionowane przez stronę pozwaną. Przedstawione w tej sferze zapatrywania pozostały jednak gołosłownymi twierdzeniami, które nie zostały poparte miarodajnym materiałem dowodowym. Nie ulega przecież żadnym najmniejszym wątpliwości, że w przypadku nakładów ciężar wykazania zarówno faktu ich poniesienia jak i wysokości spoczywa na wieczystym użytkowniku – stosownie do reguły ogólnej z art. 6 k.c. Tymczasem strona powodowa ewidentnie nie podolała tym powinnościom. Przede wszystkim nie przedstawiła w tym zakresie żadnej dokumentacji źródłowej, w związku z czym w sumie nie wiadomo kto i dla kogo dokonał rozbiórki. Zamiast tego ograniczyła się tutaj do powołania jednego świadka w osobie M. R., który jednak nie był w stanie przedstawić żadnych bliższych szczegółów na temat wyburzenia budynku. Poza tym powodowa spółka próbowała jeszcze w korzystny dla siebie sposób interpretować wypowiedzi biegłej A. K., nadając im pożądanę przez siebie znaczenie. Z uważnej lektury opinii nie wynika bynajmniej wyraźny wniosek o konieczności rozebrania dotychczasowego budynku. Wręcz przeciwnie można nawet powiedzieć, iż biegła raczej wskazywała na możliwości jego ewentualnego wykorzystania, tym bardziej, że w owym czasie (2002 r.) budynek o wartości 200.000 zł wciąż był w dobrym stanie technicznym. Oczywiście zrozumiałym jest dążenie powodowej spółki do budowy należytego wizerunku własnej marki, co odbywa się poprzez stosowanie ujednoliconych standardów i procedur. Spółka dopuszcza jednak odstępstwa od tej normy i jest w stanie zaadoptować określone budynki do własnych potrzeb lub też zbudować obiekt zgodny architektonicznie i urbanistycznie z najbliższym otoczeniem. Z uwagi na to można też przyjąć, iż podobne rozwiązania wchodziły w rachubę w odniesieniu do nieruchomości przy ul. (...). Sama powódka nie wykazała zaś nic odmiennego, zwłaszcza tego, iż wspomniany budynek nie nadawał się do prowadzenia działalności handlowej, a w szczególności do pełnienia funkcji magazynowej lub administracyjnej. Przy takim postępowaniu strony powodowej stwierdzić zatem należy, iż rozbiórki wcześniejszego budynku nijak nie dawało się zakwalifikować do kategorii nakładu koniecznego. Co najwyżej jak słusznie zaznaczył Sąd Rejonowy można tutaj mówić o nakładzie użytecznym, jednakże ten rodzaj nakładu nie podlega już rozliczeniu w ramach opłaty rocznej płaconej z tytułu użytkowania wieczystego.

Reasumując, zarzut wydania zaskarżonego wyroku z naruszeniem art. 77 ust. 6 u.g.n należało uznać za nieuzasadniony.

W tym stanie rzeczy chybione zarzuty apelacyjne rodziły konieczność oddalenia środka odwoławczego na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono w pkt 2 wyroku na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Wobec oddalenia apelacji powodowa spółka (...) przegrała postępowanie w II instancji, dlatego też na niej ciąży obowiązek pokrycia związanych z tym kosztów. Na wydatki poniesione przez stronę pozwaną złożyło się jedynie wynagrodzenie jej pełnomocnika w osobie radcy prawnego, którego wysokość (2.400 zł) ustalono na podstawie § 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 r. poz. 1804).

Stosownie do treści art. 350 § 1 k.p.c. należało sprostować oczywistą omyłkę popełnioną przez Sąd Rejonowy w zakresie oznaczenia strony powodowej. Mianowicie w tym charakterze występował (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w J., a nie (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w J..