

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Wrocław, dnia 15 stycznia 2014 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący:SSO Dominika Romanowska

Protokolant:Irmina Szawica

po rozpoznaniu w dniu 15 stycznia 2014 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa Przedsiębiorstwa (...) Sp. z o.o. z siedzibą we W.

przeciwko Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta W.

o ustalenie

I. oddała powództwo;

II. zasądza od strony pozwanej na rzecz (...) kwotę 3.600 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 12 marca 2013 r. skierowanym przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi Miasta W. strona powodowa Przedsiębiorstwo (...) sp. z o.o. we W. wniosła o ustalenie, że na podstawie art. 77 ust. 4-5 ustawy o gospodarce nieruchomościami przysługuje jej prawo zaliczenia na poczet różnicy między opłatą dotychczasową z tytułu wieczystego użytkowania gruntu położonego we W. przy ul. (...), działka nr (...), obręb Ż., a opłatą zaktualizowaną, wydatków z tytułu nakładów na budowę utwardzonej drogi wjazdowej z placami magazynowymi i manewrowymi w łącznej kwocie 170.000 zł.

W uzasadnieniu powództwa strona powodowa zarzuciła, iż w piśmie z dnia 20 czerwca 2012 r. strona pozwana nie uwzględniła wniosku o zaliczenie poniesionych przez spółkę nakładów na poczet różnicy między opłatą dotychczasową z tytułu wieczystego użytkowania gruntu a opłatą zaktualizowaną. Według strony powodowej sporne nakłady zostały poniesione na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej w rozumieniu art. 77 ust. 4-5 i art. 143 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Strona powodowa wniosła bowiem o zaliczenie nakładów na budowę drogi technologicznej – stanowiącej wjazd na posiadaną nieruchomość oraz place magazynowe i manewrowe, co w sytuacji braku jakiegokolwiek infrastruktury komunikacyjnej było niezbędne do korzystania z gruntu. W momencie przejmowania przez powódkę w posiadanie tej nieruchomości, stanowiła ona wyłącznie ogrodzony, nieutwardzony grunt bez jakiegokolwiek infrastruktury technicznej. Stąd też wynika konieczność poniesienia spornych nakładów, mających charakter nakładów koniecznych i niezbędnych dla prawidłowego korzystania z gruntu. Strona powodowa podała ponadto, że powołany przez stronę pozwaną w w/w piśmie art. 235 k.c. dotyczy przede wszystkim obiektów kubaturowych i inżynierskich, a nie sieciowych i komunikacyjnych, stąd też brak jest możliwości rozliczenia tych nakładów po ewentualnym wygaśnięciu prawa użytkowania wieczystego gruntu.

W odpowiedzi na pozew ( k. 60 – 65 ) strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości.

W uzasadnieniu wskazała, iż powód nie wykazał interesu prawnego w wytoczeniu niniejszego powództwa o ustalenie. Strona pozwana zarzuciła, że zaliczenie nakładów na poczet zaktualizowanej opłaty za użytkowanie wieczyste można żądać wyłącznie w ramach procedury aktualizacyjnej opłaty rocznej, a nie w odrębnym postępowaniu sądowym. Strona pozwana argumentowała także, iż nakłady poczynione przez powoda miały charakter nakładów na „budynki i

inne urządzenia”, o których mowa w art. 235 k.c., a zatem weszły one w skład zabudowy nieruchomości i zwiększyły jej wartość, a tym samym nie podlegały zaliczeniu na poczet opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu. Według strony pozwanej, sporne nakłady nie dotyczyły natomiast budowy urządzeń infrastruktury technicznej, które zostały enumeratywnie wymienione w art. 143 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Strona pozwana twierdziła także, że poniesione przez powoda nakłady nie miały charakteru nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu, lecz nakładów „użytecznych”, tj. zmierzających do ulepszenia rzeczy.

W piśmie przygotowawczym z dnia 06 listopada 2013 r. strona powodowa zaprzeczyła zasadności argumentacji strony powodowej, podała, iż orzeczenie SKO dotyczyło wyłącznie wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste, bez uwzględnienia żądania rozliczenia nakładów, co w jej ocenie otwiera jej drogę do żądania ustalenie w trybie postępowania cywilnego. Podtrzymała również swoje stanowisko w przedmiocie wartości i charakteru poczynionych nakładów.

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

Nieruchomość gruntowa położona we W. przy ul. (...), działka nr (...), obręb Ż., stanowi własność Skarbu Państwa reprezentowanego przez Prezydenta W. i pozostaje w użytkowaniu wieczystym strony powodowej - Przedsiębiorstwa (...) sp. z o.o. we W..

### ***(okoliczność bezsporna)***

Pismem z dnia 23 listopada 2009 r. Prezydent W. wypowiedział Przedsiębiorstwu (...) sp. z o.o. we W. dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego we W. przy ul. (...) i zaoferował opłatę w nowej wysokości. Nowa opłata miała obowiązywać od dnia 1 stycznia 2010 r.

Spółka złożyła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we W. wniosek, w którym domagała się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego spornej nieruchomości gruntowej uzasadniona jest w innej wysokości niż zaoferowana przez Prezydenta Miasta W..

Orzeczeniem z dnia 5 lipca 2011 r. / (...) / Samorządowe Kolegium Odwoławcze we W. ustaliło opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego w/w nieruchomości gruntowej, obowiązującą od 1 stycznia 2010 r., w kwocie 150.000 zł. W uzasadnieniu orzeczenia SKO wskazało m.in., że na rozprawie reprezentantka właściciela gruntu oraz pełnomocnik spółki, w wyniku wcześniej przeprowadzonych negocjacji, zgodnie wnieśli o ustalenie opłaty rocznej w w/w kwocie 150.000 zł.

***(Dowód:*** orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego z 5 lipca 2011 r., k. 66-67, 74-75)

W piśmie z dnia 16 czerwca 2011 r. spółka zwróciła się do Prezydenta W. o zaliczenie nakładów poniesionych na budowę dróg i placów manewrowych, uzyskania pozwolenia na budowę bazy magazynowej i budowę budynku biurowo-magazynowego o wartości 224.400 zł netto, poniesionych na nieruchomości położonej we W. przy ul. (...), na poczet różnicy między opłatą dotychczasową z tytułu użytkowania wieczystego spornego gruntu a opłatą zaktualizowaną.

W wykonaniu zobowiązania właściciela gruntu, spółka uzupełniła ten wniosek i przedłożyła Prezydentowi W. operat szacunkowy, sporządzony przez M. H. we wrześniu 2011 r., na okoliczność określenia wartości rynkowej nieruchomości jako podstawy do ustalenia różnicy między wartością rynkową nieruchomości przed i po dokonaniu nakładów na nieruchomości. Zgodnie z tym operatem szacunkowym wartość nieruchomości przed poniesieniem nakładów wyniosła 4.453.000 zł, natomiast wartość nakładów po poniesieniu nakładów wyniosła 5.010.600 zł. Ponadto spółka przedłożyła Prezydentowi W. inne żądane przez niego dokumenty, w tym mapę zasadniczą nieruchomości oraz zdjęcia dróg technologicznych i placów manewrowego oraz magazynowych.

W odpowiedzi zawartej w piśmie z 29 czerwca 2012 r. właściciel gruntu Skarb Państwa – Prezydent W. odmówił uwzględnienia w/w wniosku uzasadniając, że wskazane przez spółkę nakłady nie polegały na budowie drogi, nie były

to nakłady konieczne, a ponadto zgodnie z art. 235 k.c. miały one znaczenie dla wzajemnego rozliczenia stron jedynie po ewentualnym wygaśnięciu prawa użytkowania wieczystego.

**(Dowód:** pismo z 16 czerwca 2011 r., k. 6-7; pismo z 17 października 2011 r., k. 8; operat szacunkowy z września 2011, k. 18-24; pismo z 27 października 2011 r., k. 9; pismo z 12 grudnia 2011 r., k. 10; pismo z 23 stycznia 2012 r., k. 11; pismo z 21 lutego 2012 r., k. 12; pismo z 29 czerwca 2012 r., k. 13-14, 68-71, 76-79 )

W piśmie datowanym 26 lipca 2012 r. Przedsiębiorstwo (...) sp. z o.o. we W. złożyła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we W. wniosek, w którym domagała się ustalenia, że na podstawie art. 77 ust. 4-5 ustawy o gospodarce nieruchomościami przysługuje jej prawo zaliczenia na poczet różnicy między opłatą dotychczasową z tytułu wieczystego użytkowania gruntu położonego we W. przy ul. (...), a opłatą zaktualizowaną, wydatków z tytułu nakładów na budowę drogi i placu manewrowego.

Postanowieniem z dnia 7 sierpnia 2012 r. /(...) Samorządowe Kolegium Odwoławcze we W. zwróciło w/w pismo spółki z 26 lipca 2012 r. U uzasadnieniu wskazano, że spór o zaliczenie nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego na poczet różnicy między opłatą roczną dotychczasową a opłatą zaktualizowaną nie jest postępowaniem administracyjnym, lecz ma charakter cywilnoprawny. Do rozstrzygnięcia sporów na tym tle właściwy jest zatem sąd powszechny.

**(Dowód:** wniosek z 26 lipca 2012 r., k. 15-16; postanowienie Samorządowego Kolegium Odwoławczego z 7 sierpnia 2012 r., k. 17)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

W rozpoznawanej sprawie bezspornym było, że nieruchomość gruntowa położona we W. przy ul. (...), działka nr (...), obręb Ż., stanowi własność Skarbu Państwa, reprezentowanego przez Prezydenta W. i jest oddana w użytkowanie wieczyste stronie powodowej - Przedsiębiorstwu (...) sp. z o.o. we W.. Istota sporu sprowadzała się w pierwszej kolejności do rozstrzygnięcia czy strona powodowa zasadnie mogła domagać się w niniejszej sprawie ustalenia, w oparciu o art. 189 k.p.c., że przysługuje jej prawo zaliczenia na poczet różnicy między opłatą dotychczasową z tytułu wieczystego użytkowania w/w gruntu, a opłatą zaktualizowaną, nakładów z tytułu budowy na w/w gruncie utwardzonej drogi wjazdowej z placami magazynowymi i manewrowymi.

Podstawą prawną żądań strony powodowej stanowił art. 77 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. jedn. Dz.U. 2004 r. Nr 261, poz. 2603, z późn. zmianami), zgodnie z którym 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 (art. 77 ust. 1 zd.1 u.g.n.). 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 u.g.n.). 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 (art. 77 ust. 4 u.g.n.). 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 (art. 77 ust. 5 u.g.n.). Zasady, o których mowa w ust. 4 i 5, 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 (art. 77 ust. 6 u.g.n.).

Rozstrzygając w sprawie Sąd miał na uwadze, że cytowany art. 77 ust. 4 u.g.n. nie kreuje roszczenia o ustalenie, że wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego na infrastrukturę techniczną nieruchomości zalicza się na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a zaktualizowaną. Przepis ten pozwala bowiem na dokonanie

takiego zaliczenia jedynie przy aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, a więc w toku procedury aktualizacyjnej zapoczątkowanej przez właściciela gruntu decyzją wypowiedającą dotychczasową opłatę roczną. To w ramach tego postępowania użytkownik wieczysty może zgłosić do uwzględnienia przy ustaleniu nowej wysokości opłaty rocznej, nakłady jakie poczynił na infrastrukturę techniczną nieruchomości (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 24 sierpnia 2012 r., I ACa 156/12, LEX nr 1238178).

Jak wynika bowiem z art. 78 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. jedn. Dz.U. 2004 r. Nr 261, poz. 2603, z późn. zmianami) organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego powinien wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty, do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego, przesyłając równocześnie ofertę co do nowej wysokości opłaty wraz ze wskazaniem sposobu jej obliczenia i informacją o wartości nieruchomości stanowiącej podstawę żądania nowej opłaty. Użytkownik wieczysty może w terminie 30 dni złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego wnioski o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Kolegium powinno dążyć do polubownego załatwienia sprawy. Jeżeli nie dojdzie do ugody kolegium wydaje orzeczenie o oddaleniu wniosku lub ustaleniu nowej opłaty (art. 79 ust. 3 ustawy). Od orzeczenia kolegium strony mogą wnieść sprzeciw, co jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu. Wniosek o ustalenie, o którym mowa w art. 78 ust. 2 ustawy, zastępuje pozew. W razie skutecznego wniesienia sprzeciwu orzeczenie kolegium traci moc (art. 80 ust. 1, 2 i 3 ustawy).

Należało podkreślić, co wynika z orzecznictwa Sądu Najwyższego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2013 r., II CSK 223/12, LEX nr 1314383), że zaliczenie wartości nakładów na podstawie art. 77 ust. 4 – 5 u.g.n. jest czynnością wtórną w stosunku do sporu o właściwą wysokość zaktualizowanej opłaty rocznej. Zaliczenie może nastąpić jedynie na poczet wzrostu opłaty (różnicy pomiędzy opłatą nową a dotychczasową), wobec czego dopiero określenie wysokości należnej opłaty decyduje o istnieniu i wielkości świadczenia, na poczet którego następuje zarachowanie. Dlatego złożenie wniosku dopuszczalne jest do chwili prawomocnego określenia wysokości opłaty zaktualizowanej. Jej ustalenie stanowi moment, w którym dochodzi do realizacji prawa zaliczenia.

Reasumując, należało znać, że ustalenie, którego domagała się strona w rozpoznawanej sprawie mogłoby nastąpić tylko i wyłącznie w trakcie procesu prowadzonego na skutek przekazania wniosku przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze po wniesieniu sprzeciwu od orzeczenia tego kolegium do sądu w trybie art. 80 ust. 2 u.g.n.).

W rozpoznawanej sprawie sytuacja taka nie miała miejsca. Z dowodu w postaci orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego z 5 lipca 2011 r. wraz z uzasadnieniem (k. 66-67, 74-75) wynika, że pismem z dnia 23 listopada 2009 r. Prezydent W. wypowiedział Przedsiębiorstwu (...) sp. z o.o. we W. dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego we W. przy ul. (...) i zaoferował opłatę w nowej wysokości. Nowa opłata miała obowiązywać od dnia 1 stycznia 2010 r. Spółka złożyła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we W. wnioski, w którym domagała się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w/w nieruchomości gruntowej uzasadniona jest w innej wysokości niż zaoferowana przez Prezydenta Miasta W.. Orzeczeniem z dnia 5 lipca 2011 r. / (...) / Samorządowe Kolegium Odwoławcze we W. ustaliło opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego spornej nieruchomości gruntowej, obowiązującą od 1 stycznia 2010 r., w kwocie 150.000 zł. Podkreślić należy, co wynikało z uzasadnienia cytowanego orzeczenia, że Kolegium ustalając opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego wzięło pod uwagę stanowisko reprezentanta właściciela gruntu oraz pełnomocnika spółki, którzy w wyniku wcześniej przeprowadzonych negocjacji, zgodnie wnieśli o ustalenie opłaty rocznej w w/ w kwocie 150.000 zł. Z powyższego wynika, że jeszcze przed wydaniem orzeczenia SKO z 5 lipca 2011 r. pomiędzy stronami doszło do ugody, na skutek czego użytkownik wieczysty nie wnosił sprzeciwu od orzeczenia kolegium, a w konsekwencji nie doszło do przekazania sprawy przez SKO we W. do Sądu w trybie art. 80 u.g.n.

Procedura, która została zainicjowana przez stronę powodową w piśmie datowanym 26 lipca 2012 r. (k. 15-16), a także we wcześniejszych wnioskach kierowanych przez spółkę do strony pozwanej (k. 6-8, 10, 12) nie miała w ocenie Sądu charakteru procedury administracyjnej, o której mowa w art. 77-80 u.g.n. Postanowieniem z dnia 7 sierpnia 2012 r. / (...) Samorządowe Kolegium Odwoławcze we W. zwróciło bowiem pismo spółki z 26 lipca 2012 r. oznaczone jako „podanie”. Powyższe orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 7 sierpnia 2012

r. nie może stanowić samoistnej podstawy do wytoczenia procesu o ustalenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej uwzględniającej wartość poniesionych przez stronę powodową nakładów. W ocenie Sądu, znajdujące się w uzasadnieniu tego orzeczenia sformułowanie o tym, że stronie powodowej przysługiwało prawo dochodzenia swoich roszczeń w sądzie powszechnym, nie stanowi samodzielnej podstawy do wytoczenia powództwa w niniejszej sprawie. Jak już bowiem wyżej wskazano sam przepis art. 77 ust. 4 u.g.c. nie kreuje spornego roszczenia o ustalenie, że wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego na infrastrukturę techniczną nieruchomości zalicza się na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a zaktualizowaną.

Mając na uwadze powyższe Sąd uznał, że po stronie powodowej aktualnie brak było interesu prawnego w dochodzeniu tego roszczenia na podstawie art. 189 k.p.c.

W uzupełnieniu wskazać należało, że skoro powództwo podlegało oddaleniu z uwagi na brak interesu prawnego, Sąd nie dokonywał już oceny charakteru tych nakładów. W związku z tym Sąd pominął złożone w tym kierunku wnioski dowodowe strony powodowej, albowiem z uwagi na oddalenie powództwa z powodu braku przesłanek z art. 189 k.p.c., okoliczności te nie miały istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Mając powyższe na uwadze Sąd oddalił powództwo, o czym orzekł jak w punkcie I wyroku.

O kosztach procesu, w punkcie II wyroku, Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.