

**Sygn. akt IV Ca 1273/15**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 kwietnia 2016 r.

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie IV Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący SSO Elżbieta Gajewska

Sędziowie SO Paulina Wawrzynkiewicz (spr.)

SO Małgorzata Balcerak-Tkacz

Protokolant protokolant sądowy-stażysta Magdalena Wierzchowska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 13 kwietnia 2016 r. w W. sprawy

z powództwa Fabryki (...) S.A w W.

przeciwko (...) W.

o ustalenie opłaty za wieczyste użytkowanie

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi - Północ w Warszawie

z dnia 20 października 2014 r., sygn. akt I C 408/11

1. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie II w ten sposób, że nadaje mu brzmienie:

„ustala, że opłata roczna za użytkowanie wieczyste gruntu położonego w W. przy ulicy (...), oznaczonego jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębu (...), o powierzchni 3216 m<sup>2</sup>, wynosi 36 565,92 (trzydzieści sześć tysięcy pięćset sześćdziesiąt pięć złotych dziewięćdziesiąt dwa grosze) od dnia 1 stycznia 2009 roku, z tym że, w roku 2009 użytkownik wieczysty obowiązany jest uiścić opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego ww. nieruchomości, w wysokości 30 240 (trzydzieści tysięcy dwieście czterdzieści) złotych, w roku 2010 i 2011 opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego ww. nieruchomości w wysokości po 39 728,88 (trzydzieści dziewięć tysięcy siedemset dwadzieścia osiem złotych, osiemdziesiąt osiem groszy) w każdym roku, a w roku 2012 i następnych w wysokości 36 565,92 (trzydzieści sześć tysięcy pięćset sześćdziesiąt pięć złotych dziewięćdziesiąt dwa grosze)”;

2. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie IV, w ten sposób, że kwotę 2 400 (dwa tysiące czterysta) zastępuje kwotą 4 629 (cztery tysiące sześćset dwadzieścia dziewięć) złotych;

3. w pozostałym zakresie apelację oddala;

4. koszty procesu w instancji odwoławczej znosi wzajemnie między stronami.

Małgorzata Balcerak-Tkacz Elżbieta Gajewska Paulina Wawrzynkiewicz

**Sygn. akt IV Ca 1273/15**

# UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi – Północ w Warszawie wyrokiem z dnia 20 października 2014r., sygn. akt I C 408/11 w pkt. I ustalił, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu położonego w W. przy ul. (...) oznaczonego jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębem (...) o powierzchni 3216 m<sup>(2)</sup> dokonana przez (...) W. w wypowiedzeniu z dnia 10 grudnia 2008 roku jest nieuzasadniona, w pkt. II ustalił, że opłata roczna za użytkowanie wieczyste gruntu położonego w W. przy ul. (...) oznaczonego jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębem (...) o powierzchni 3216m<sup>(2)</sup> wynosi 36 565,92 zł od 1 stycznia 2009 roku, w pkt. III nakazał pobrać od miasta (...) W. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi – Północ w Warszawie kwotę 2310 zł tytułem kosztów wynagrodzenia biegłego tymczasowo wyłożonych przez Skarb Państwa- Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi – Północ w Warszawie, zaś w pkt. IV zasądził od miasta (...) W. na rzecz Fabryki (...) S.A. w W. kwotę 2400 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

W apelacji powód zaskarżył wyrok w części tj. w zakresie pkt. II i pkt. IV, wnosząc o jego zmianę i uzupełnienie lub uchylenie ze wskazaniem dla Sądu Rejonowego o jego zmianę. Wniósł również o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania apelacyjnego.

Skarżący sformułował zarzut naruszenia prawa materialnego tj. art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez ustalenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu począwszy od 1 stycznia 2009r. oraz art. 77 ust. 4 i 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez zaliczenie na poczet zaktualizowanej opłaty nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno – użytkowe gruntu, a poniesionych przez użytkownika wieczystego. Skarżący zarzucił również, że Sąd Rejonowy nie wyjaśnił wszystkich okoliczności w sprawie, pomimo że powód zgłaszał wnioski zgodnie z art. 206 k.p.c., jak również, że Sąd Rejonowy nie wydał orzeczenia w przedmiocie wniosku powoda o zaliczenie nakładów koniecznych.

Skarżący zarzucił również naruszenie przepisów prawa procesowego tj. art. 98 k.p.c. poprzez niezasądzenie na rzecz powoda pełnych kosztów procesu z pominięciem opłaty od pozwu w kwocie 2229 zł, a wyłącznie kosztów zastępstwa procesowego bez podania uzasadnienia.

## ***Sąd Okręgowy zważył, co następuje:***

Apelacja zasługuje na uwzględnienie w części.

Sąd Okręgowy podziela ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Rejonowy. Zdaniem Sądu Okręgowego opłata za użytkowanie wieczyste, co do zasady została prawidłowo ustalona przez Sąd I instancji na kwotę 36565,92 zł. Jednakże Sąd Rejonowy ustalając sposób zapłaty ww. opłaty niezasadnie nie zastosował art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami wprowadzający mechanizm stopniowania wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste.

Z uwagi na powyższe zarzut apelacji dotyczący naruszenia art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami, okazał się uzasadniony. Zgodnie z wyżej powołanym przepisem w przypadku gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej, użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej. Pozostałą kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (nadwyżka) rozkłada się na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w następnych dwóch latach. Opłata roczna w trzecim roku od aktualizacji jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji.

Przepis art. 77 ust 2 a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami został dodany ustawą z dnia 28 lipca 2011r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. nr 187, poz 1110) i wszedł w życie 09 października 2011roku.

Zgodnie z treścią art. 4 ustawy z dnia 28 lipca 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw, nowe zasady (w tym wskazane w art. 77 ust.2a) stosuje się w sprawach aktualizacji wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia ustawy – a zatem przed 09 października 2011 r.

W ocenie Sądu Okręgowego jednoznaczny zapis przepisów intertemporalnych wskazuje, iż intencją ustawodawcy było dopuszczenie możliwości skorzystania z dobrodziejstwa przepisu art. 77 ust 2 a) ww. ustawy w stosunku do wszystkich spraw dotyczących aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego wszczętych i niezakończonych przed dniem 09 października 2011r. Niniejsza sprawa niewątpliwie należy do takich kategorii. Treść powyższego przepisu w sposób nie budzący wątpliwości Sądu Okręgowego rozszerza zatem obowiązywanie art. 77 ust 2 a) ugn w stosunku do wszystkich spraw wszczętych przed dniem 09 października 2011 r, niezależnie od etapu na jakim sprawa pozostaje.

Zasada działania mechanizmu przejściowego dotyczy więc wszystkich postępowań aktualizacyjnych, które nie zostały zakończone przed 9 października 2011 r. Tym samym zakresem tego przepisu objęte są postępowania dotyczące również opłat za poprzednie lata, jeżeli wciąż w tej dacie toczyło się postępowanie przed samorządowymi kolegiami odwoławczymi oraz sądami powszechnymi. Z uwagi na powyższe w ocenie Sądu Okręgowego art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami znajdzie zastosowanie w niniejszej sprawie.

Sąd Okręgowy zmieniając zaskarżony wyrok w punkcie 1 zastosował zatem mechanizm. stopniowania wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste wskazany w art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami. Mając na uwadze treść powyższego przepisu w pierwszym roku po wypowiedzeniu, od dnia 01 stycznia 2009 r., opłata wynosić winna dwukrotność dotychczasowej stawki – 30240 zł (15120 zł x 2). Różnica pomiędzy nową kwotą – 36565,92 zł (właściwie ustaloną przez Sąd Rejonowy), a dwukrotnością dotychczasowej opłaty (30240,50 zł) wynosi 6325,92 zł. Połowa tej kwoty to 3162,96 zł. Z uwagi na powyższe wysokość opłaty za użytkowanie wieczystej w roku 2010 i 2011 wynosić będzie 39728,88 zł ( (...),92+ (...),96= (...),88).

Sąd Okręgowy nie podziela natomiast argumentacji skarżącego w zakresie nieuwzględnienia w wyroku nakładów koniecznych na nieruchomość. Przepis art. 77 ust 6 ugn pozwala wprawdzie przy ustalaniu wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste brać pod uwagę wartość nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu, poniesionych przez użytkownika wieczystego, o ile w ich następstwie wzrosła wartość nieruchomości gruntowej, jednakże przepis ten nie będzie miał zastosowania w realiach niniejszej sprawy. Przy określaniu wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego, o których mowa w art. 77 ust. 4 i 5 u.g.n., wartość nakładów stanowi iloczyn wartości określonych na podstawie § 35 ust. 3 pkt 1 r.s.w.n. i procentowego udziału użytkownika wieczystego w kosztach budowy poszczególnych urządzeń infrastruktury publicznej. Oznacza to konieczność określenia wartości rynkowej nakładów przez rzeczoznawcę majątkowego.

Tymczasem powód reprezentowany w toku postępowania przez profesjonalnego pełnomocnika wnioski o dokonanie rozliczenia nakładów złożył dopiero przed wydaniem wyroku, nie składając jednocześnie wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego ds. wyceny nieruchomości. Co więcej po sporządzeniu przez biegłą sądową opinii w niniejszej sprawie, powód nie zakwestionował jej, zgadzając się tym samym z ustaloną przez biegłą sądową wartością nieruchomości a tym samym wysokością opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. Składając wniosek o rozliczenie nakładów w trybie art. 77 ust 6 ugn powód wskazał, iż wartość nakładów wynika z załączonych do pisma procesowego z dnia 27.08.2014 r faktur, umów i kosztorysów. Jednakże w toku procesu pozwany zaprzeczył, iż powód dokonał nakładów koniecznych na nieruchomość na kwotę łączną 167 889,08 zł, podniósł również, iż nakłady w tej wysokości są nieudowodnione.

Postępowanie o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego pomimo swej specyfiki toczy się w trybie procesowym. Pociąga to za sobą pewne konsekwencje jak chociażby konieczność udowodnienia faktów z których strona wywodzi skutki prawne. Proces cywilny jest procesem kontrydiktoryjnym, a zatem to strona ma obowiązek wykazania zasadności zgłoszonych zarzutów. Wprawdzie w postępowaniu o ustaleniu opłaty z tytułu użytkowania wieczystego wysokość tejże opłaty ustala sąd, jednakże żądanie zgłoszenia nakładów i udowodnienie, iż rzeczywiście zostały one poniesione spoczywa na stronie. Sąd z urzędu nie ma żadnych podstaw dla dokonywania ustaleń w

powyższym zakresie. Powód zgadzając się z przeprowadzoną na potrzeby niniejszego postępowania opinią biegłej sądowej dokonującej wyceny nieruchomości zgodził się tym samym z wysokością opłaty za użytkowanie wieczyste, nie podnosząc przy tym żadnych roszczeń z tytułu poniesionych nakładów. Już z tych względów zgłoszone przez powoda na późniejszym etapie żądanie ich rozliczenia należy uznać za spóźnione. Ponadto zgłaszając wniosek o rozliczenie nakładów na nieruchomość powód reprezentowany przeciw przez profesjonalnego pełnomocnika nie zgłosił wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego ds. wyceny nieruchomości. Brak było podstaw dla dopuszczania dowodu z opinii biegłego przez Sąd z urzędu. Wartość nakładów (wobec ich zakwestionowania przez powoda) winna (jako wymagająca wiadomości specjalnych) zostać ustalona przez biegłego. Wskazać należy, iż przedmiotem rozliczeń w postępowaniu o ustaleniu opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, jest wartościowe określenie nakładów. Wynika to wprost z treści art. 77 ust. 4 u.g.n., w którym mowa o zaliczeniu wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego, a nie kosztu dokonania tych nakładów. Z przedłożonych przez powoda faktur, umowy wynika tylko (zakwestionowany zresztą przez pozwanego) koszt wykonania nakładów. Dla prawidłowego ustalenia nakładów konieczne byłoby wykazanie o ile wzrosła wartość nieruchomości na skutek dokonania tychże nakładów. Z uwagi na powyższe należy wskazać, iż roszczenie o rozliczenia nakładów podlegało oddaleniu jako nieudowodnione.

Niezależnie od powyższego Sąd Okręgowy podziela obszernie wywody Sądu Rejonowego, iż w okolicznościach niniejszej sprawy brak jest podstaw dla uznania, iż nakłady poniesione przez powoda na nieruchomość pozwanego mogą zostać uznane za nakłady konieczne. Nie powielając wywodów Sądu Rejonowego dodać należy tylko, iż zaliczeniu podlegają tylko nakłady konieczne, powodujące wzrost wartości nieruchomości. Do nakładów koniecznych należy zaliczyć wydatki, które są niezbędne do korzystania z gruntu zgodnie z celem, na jaki został oddany w użytkowanie wieczyste (np. niwelację terenu, którego ukształtowanie uniemożliwiało zrealizowanie celu określonego w umowie). Natomiast nakładami nie będą wzniesienie ogrodzenia, budynki, wybrukowanie działki itd. Wartość nakładów określa się według zasad rynkowych, a nie kosztowych. (tak Gerard Bieniek, komentarz do art. 77 ustawy o gospodarce nieruchomościami, Komentarz LexisNexis 2012). Zdaniem Sądu Okręgowego nakłady na nieruchomość poniesione przez powoda w postaci budowy zaplecza parkingowo-technicznego dla centrum wystawienniczo-usługowo-serwisowego nie mogą zostać uznane za nakłady konieczne.

Mając na uwadze powyższe okoliczności Sąd Okręgowy na mocy art. 386 § 1 kpc zmienił zaskarżony wyrok w pkt. II w sposób opisany w pkt. 1 sentencji, zaś w pozostałym zakresie apelację oddalił jako bezzasadną na podstawie art. 385 kpc..

Na uwzględnienie zasługuje również zarzut naruszenia art. 98 k.p.c. Prawidłowo podnosi skarżący, że Sąd Rejonowy zasądził na rzecz powoda wyłącznie część poniesionych przez powoda kosztów tj. koszty zastępstwa procesowego, nie uwzględniając opłaty sądowej od pozwu w kwocie 2229 zł. W związku z powyższym Sąd Okręgowy zmienił zaskarżony wyrok w pkt. IV w ten sposób, że zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 4629 zł, na którą składają się opłata od pozwu oraz koszty zastępstwa procesowego (pkt 2).

Na podstawie art. 100 k.p.c. Sąd Okręgowy zniósł wzajemnie koszty procesu w II instancji, biorąc pod uwagę, że apelacja strony powodowej okazała się uzasadniona jedynie w części.

Małgorzata Balcerak-Tkacz Elżbieta Gajewska Paulina Wawrzynkiewicz