

Sygn. akt I ACa 1437/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 października 2017 r.

Sąd Apelacyjny we Wrocławiu I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: Wiceprezes SA Jacek Gołaczyński

Sędziowie: SSA Anna Guzińska (spr.)

SSA Jolanta Solarz

Protokolant: Małgorzata Kurek

po rozpoznaniu w dniu 3 października 2017 r. we Wrocławiu na rozprawie

sprawy z powództwa (...) **spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. w J.**

przeciwko Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta W.

o ustalenie

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego we Wrocławiu

z dnia 19 listopada 2014 r. sygn. akt I C 1303/10

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od strony powodowej na rzecz Prokuratorii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej 2.700 zł kosztów postępowania apelacyjnego;**

3. **nakazuje stronie powodowej wpłacić na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu kwotę 519,62 zł tytułem kosztów opinii biegłego.**

UZASADNIENIE

Sąd ustalił, że zaktualizowana opłata roczna za użytkowanie wieczyste gruntu położonego we W. przy ul (...), działka nr (...), (...), obręb G. dla której Sąd Rejonowy (...) we W. prowadzi księgę wieczystą nr (...) wynosi:- od dnia 1 stycznia 2009 r. – 60 372 zł - od dnia 1 stycznia 2010 r. – 118 334,28 zł - od dnia 1 stycznia 2011 r. – 176 296,56 zł (pkt I) w pozostałej części powództwo oddalił (pkt II) i zasądził od strony powodowej na rzecz strony pozwanej kwotę 4 250,22 zł kosztów postępowania.

Wyrok ten zapadł w oparciu o następujące ustalenia i rozważania Sądu I instancji.

Nieruchomość położona we W. przy ul (...), działka o powierzchni 0,8600 ha nr (...), obręb G., dla której Sąd Rejonowy (...), IV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr (...) stanowi własność Skarbu Państwa i została oddana w użytkowanie wieczyste stronie powodowej (...) Sp. z o. o. z siedzibą w J. do dnia 5 grudnia 2089 r.

W dniu 19 grudnia 2008 r. strona pozwana Prezydent W. wypowiedział obowiązującą opłatę roczną, w wysokości 30 186 zł, i jednocześnie zaoferował opłatę w nowej wysokości wynoszącej 176 296,56 zł. Nową opłatę ustalono zachowując dotychczasową 3% -ową stawkę, opierając się na aktualnym operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego, który wycenił wartość nieruchomości na kwotę 5 876 552 zł.

Na skutek złożonego przez stronę powodową odwołania, w dniu 20 lipca 2010 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze we W. ustaliło opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego w/w nieruchomości gruntowej, obowiązującej od dnia 1 stycznia 2009 r., w kwocie 158 666,90 zł. W postępowaniu przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym strona powodowa podniosła, że wnosi o zaliczenie na poczet różnicy pomiędzy opłatą dotychczasową z tytułu wieczystego użytkowania a opłatą zaktualizowaną wartości nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu w następstwie których wzrosła wartość nieruchomości gruntowej oraz wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej w łącznej wysokości 294 870,00 zł.

W dniu 7 października 2010 r. strona powodowa wniosła od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego we W. sprzeciw, wnosząc o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości jest nieuzasadniona lub uzasadniona w innej wysokości oraz o zaliczenie na poczet różnicy pomiędzy opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną wartości nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu, w następstwie których wzrosła wartość nieruchomości gruntowej oraz wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego na budowę urządzeń infrastruktury technicznej.

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej położonej we W. przy ul. (...) we W., działka nr (...), obręb G., dla której Sąd Rejonowy (...), IV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą (...) o powierzchni 0,8600 ha, według stanu i cen nieruchomości na dzień 31 grudnia 2008 r., wynosi 7 248 000,00 zł.

Mając powyższe na uwadze Sąd uznał, że powództwo zasługiwało na częściowe uwzględnienie.

Sąd ten podkreślił, że strona pozwana wypowiedziała stronie powodowej dotychczasową opłatę roczną powołując się na wzrost wartości przedmiotowej nieruchomości.

Zgodnie z art. 77 ust 4 – 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami przy aktualizacji opłaty, o której mowa w ust. 1, na poczet różnicy pomiędzy 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. 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. 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.

W związku ze zgłoszonym wnioskiem o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego, na zlecenie Sądu, sporządzona została opinia przez biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości, której zakresem objęte zostało ustalenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej położonej we W., przy ul. (...), działka nr (...), oraz ustalenie wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego na budowę urządzeń infrastruktury technicznej po dniu dokonania ostatniej aktualizacji.

Biegły sądowy dr inż. R. A. ustalił, że wartość rynkowa nieruchomości gruntowej położonej we W. przy ul (...) we W., działka nr (...), obręb G., dla której Sąd Rejonowy (...), IV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą (...) o powierzchni 0,8600 ha, według stanu i cen nieruchomości na dzień 31 grudnia 2008 r., wynosi 7 248 000,00 zł. Jednocześnie, wykonując zlecenie sądu, w zakresie ustalenia wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego na przedmiotową nieruchomość, w związku z brakiem na rynku transakcji sprzedaży podobnych nieruchomości gruntowych tj. posiadających wady cech techniczno – użytkowe podobne jak przedmiotowa

nieruchomość, biegły dr inż. R. A. dokonując wyceny wartości nakładów przyjął sposób wyceny wynikający z dyspozycji § 35 ust. 6 w związku z § 35 ust. 4 Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, przyjął różnicę wartości nieruchomości – według jej stanu po nakładach – pomniejszonej o wartość gruntu (jako przedmiotu prawa własności lub prawa użytkownika wieczystego) i pomnożonej przez wskaźnik przeliczeniowy, uwzględniający udział nakładów koniecznych w łącznej wartości nakładów na nieruchomość. Strukturę łącznych nakładów użytkownika wieczystego biegły przyjął zgodnie z ustaleniami operatu szacunkowego z dnia 20 maja 2010 r. sporządzonego przez rzeczoznawcę M. C. (1).

Dalej Sąd stwierdził, że operat szacunkowy z dnia 20 maja 2010 r. sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego M. C. (2) został wykonany na zlecenie strony powodowej i przez nią złożony do akt sprawy i jako dowód został przez stronę pozwaną w całości zakwestionowany

Sąd stwierdził, że jeżeli strona dołącza do pisma procesowego ekspertyzę pozasądową i powołuje się na jej twierdzenia i wnioski, ekspertyzę tę należy traktować jako część argumentacji faktycznej i prawnej przytaczanej przez stronę. Pozasądowa opinia rzeczoznawcy jako dokument prywatny stanowi jedynie dowód tego, że osoba, która ją podpisała wyraziła zawarty w niej pogląd, nie korzysta natomiast z domniemania zgodności z prawdą zawartych w niej twierdzeń.

Podkreślił też, że operat szacunkowy sporządzony na zlecenie strony może stanowić dowód, ale tylko w przypadku nie kwestionowania go przez stronę przeciwną. Wówczas okoliczności faktyczne podane w operacie można by przyjąć, jako okoliczności bezsporne. W przeciwnym razie powód winien udowodnić rodzaj, charakter i wysokość nakładów dokonanych na inwestycję, w tym nakładów których żąda zaliczenia wartości na poczet opłaty rocznej. Sąd uznał, że opinia biegłego sądowego w części dotyczącej danych cech nakładów nie posiada wartości dowodowej i nie może stanowić wystarczającej podstawy do dokonania obliczenia ich wartości. Przyjęcie bowiem opinii biegłego sądowego wydanej wyłącznie

w oparciu o kwestionowany przez drugą stronę operat szacunkowy byłoby równoznaczne z oparciem rozstrzygnięcia na dokumencie prywatnym uzasadniającym twierdzenia tylko jednej strony.

Zaznaczył, że wyliczenie wartości nakładów nie jest możliwe bez przedstawienia dokumentacji związanej z całą inwestycją.

Podkreślił też, że złożenie operatu szacunkowego i fragmentarycznej dokumentacji nie zwolniło strony powodowej od przedłożenia dowodów źródłowych wszystkich nakładów rzeczywiście wykonanych. Biegły zdecydowanie stwierdził, że dokumenty złożone do akt sprawy nie są wystarczające do określenia wartości nakładów przy zastosowanej metodzie wyżej opisanej. Mimo takiego stwierdzenia strona pozwana nie zgłosiła wniosku dowodowego i nie przedłożyła żadnej nowej dokumentacji.

Stwierdził więc Sąd, że przedmiotem rozliczeń jest wartościowe określenie nakładów co oznacza, że zaliczenie na poczet opłaty rocznej podlega ta część nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego która spełnia wymogi określone w w/w ustawie, a nie koszt wykonania tych nakładów. Tym samym nawet w przypadku słusznego merytorycznie wniosku o zaliczenie nakładów na poczet różnicy pomiędzy opłatą dotychczasową i zaktualizowaną, powództwo w tym zakresie nie może być uwzględnione z uwagi na brak właściwego udowodnienia żądania.

Jednocześnie, w związku z dokonaniem przez biegłego wyceny poniesionych przez stronę powodową nakładów wyłącznie w oparciu o operat szacunkowy rzeczoznawcy majątkowego M. C. (2), ze względu na brak pełnej dokumentacji przedłożonej przez stronę powodową, Sąd uznał, że strona powodowa nie wykazała wartości poniesionych nakładów. Zauważył, że biegły sądowy, z uwagi na specyficzne cechy wycenianej nieruchomości gruntowej i z braku możliwości porównania z innymi nieruchomościami, dla wyceny nakładów, wskazał, że winien zapoznać się z dokumentacją poniesionych kosztów zarówno w związku ze zgłoszonymi nakładami, jak i związaną z całą inwestycją. Dokumentacja dotycząca tego drugiego elementu nie została złożona przez stronę powodową. W tym stanie, Sąd uznał, że strona powodowa nie wykazała tej okoliczności.

Sąd uznał natomiast, że sporządzona przez biegłego sądowego dr inż. R. A. opinia, w zakresie ustalenia wartości przedmiotowej nieruchomości gruntowej jest w pełni wiarygodna, stanowiąca dokument wszechstronnie, fachowo i rzetelnie wyjaśniający zagadnienia istotne z punktu widzenia niniejszego postępowania, wewnątrznie spójną i nie zawierającą niejasności i w oparciu o te opinie ustalił wysokość opłaty z tytułu wieczystego użytkowania.

Od wyroku tego apelację wniosła strona powodowa zaskarżając wyrok w zakresie pkt II w całości, dotyczącego niezaliczenia nakładów, poniesionych przez powoda na nieruchomości gruntowej we W. przy ul. (...), wyczerpujących dyspozycję art. 77 ust. 4 i 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną, oraz w zakresie pkt III w całości, dotyczącego zasądzenia od Powoda na rzecz Pozwanego kwoty 4.250,22 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Zaskarżonemu wyrokowi strona powodowa zarzuciła:

1. obrazę przepisów prawa procesowego poprzez naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. z uwagi na przekroczenie przez Sąd Okręgowy we Wrocławiu granic swobodnej oceny dowodów, polegający na zaniechaniu wszechstronnego rozważenia przedstawionego materiału dowodowego poprzez bezzasadne pominięcie dowodu z dokumentów, określających koszty poniesione przez użytkownika wieczystego w związku całą inwestycją oraz poszczególnymi nakładami, co skutkowało niezaliczeniem nakładów wyczerpujących dyspozycję art. 77 ust. 4 i 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną,

2. obrazę przepisów prawa materialnego poprzez:

a) naruszenie § 35 ust. 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego poprzez jego błędną wykładnię, polegającą na przyjęciu, że podstawę ustalenia wskaźnika przeliczeniowego dokonanych nakładów stanowią koszty faktycznie poniesione przez użytkownika wieczystego na te nakłady, a nie ceny robót wykonanych w ramach nakładów uzyskiwanych na rynku lokalnym.

b) niezastosowanie § 28 ust. 6 - 7 w zw. § 35 ust. 3 pkt 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, pomimo braku przesłanek negatywnych polegających na braku danych umożliwiających określenie wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan przed dokonaniem nakładów albo małym zakresie nakładów nieuzasadniającym zastosowanie sposobu uregulowanego w w/w przepisie.

c) niezastosowanie art. 77 ust. 4 i 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, mimo oczywistych podstaw do jego zastosowania, polegające na niezakwalifikowaniu nakładów poniesionych przez Powoda, tj. przebudowy układu komunikacyjnego w tym likwidacji wjazdu, wykonania chodnika, budowy zjazdu, budowy sieci zewnętrznej wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, elektrycznej, teletechnicznej i oświetleniowej jako nakłady na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz rozbiórki budynków budowli, wycinki, przesadzenia i ochrony drzew, wymiany i zagęszczenia gruntu jako nakłady konieczne wpływające na cechy techniczno - użytkowe gruntu, w następstwie których nastąpił wzrost wartości nieruchomości gruntowej, co skutkowało ich bezzasadnym niezaliczeniem na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną.

Podnosząc te zarzuty powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku, polegającą na:

1. zaliczeniu na poczet różnicy pomiędzy opłatą dotychczasową z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej przy ul. (...) we W., dla której Sąd Rejonowy (...) we W., IV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą pod numerem (...), a opłatą zaktualizowaną wartości nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno - użytkowe gruntu, w następstwie których wzrosła wartość nieruchomości gruntowej oraz nakładów na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej na podstawie § 28 ust. 6 - 7 w zw. § 35 ust. 3 pkt 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości

i sporządzania operatu szacunkowego oraz zasądzeniu od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. W odpowiedzi na apelację pozwany wniósł o jej oddalenie i zasądzenie od powoda na rzecz Skarbu Państwa-Prokuratorii Generalnej Skarbu Państwa kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym, według norm przepisanych.

Sąd apelacyjny ustalił:

Na podstawie opinii biegłego sądowego K. N. (1) ustalono, że brak transakcji podobnych nieruchomości niezabudowanych na lokalnym rynku z nakładami koniecznymi poniesionymi na wymianę i zagęszczenie gruntu uniemożliwia sporządzenie wyceny nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego zaliczanych na poczet opłaty z tytułu wieczystego użytkowania stosownie do przepisu art. 77 ust 6 u.g.n.

Nadto biegły w ustnej opinii wyraził stanowisko, że wyburzenie starych budynków i wycinka drzew była związana z celem na jaki nieruchomość została przeznaczona i są to koszty związane z budową przez powódkę pawilonu handlowego. Stwierdzili również, że wymianę gruntu można też zakwalifikować, jako roboty budowlane. Nadto biegły uznał, że zarówno wycinka drzew i likwidacja ruin nie mają wpływu na cechy techniczno- użytkowe gruntu.

/dowód: opinia pisemna biegłego K. N. (1) k 841-850.oraz opinia ustna złożona na rozprawie w dniu 3.10. 2017 k-898./

Sąd Apelacyjny zważył:

Apelacja strony pozwanej podlega oddaleniu jako nieuzasadniona.

Na wstępie rozważań należy podkreślić, że powódka w toku postępowania odwoławczego ograniczyła żądanie co do zaliczenia dokonanych przez nią nakładów na poczet opłaty z tytułu użytkowania wieczystego do nakładów koniecznych o których mowa w art. 77 ust 6 u.g.n. a to nakładów na prace rozbiórkowe, wymianę gruntu i wycinkę drzew (protokół z rozprawy z dnia 3 .12. 2015 r. k – 700).

Natomiast w apelacja powódka odnosiła się do obu kategorii nakładów z art. 77 ust 4 i ust i 6. i podnosiła w tym zakresie szereg zarzutów zarówno co do naruszenia prawa procesowego jak i prawa materialnego.

Wobec powyższego ograniczenia nie zachodzi już konieczność ustosunkowywania się przez Sąd Apelacyjny do tych zarzutów apelacji, które odnoszą się do niezaliczenia przez Sąd i instancji na poczet opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nakładów na infrastrukturę o których mowa w art. 77 ust 4 u.g.n.

Sąd Apelacyjny uznał za uzasadnione dopuszczenie w postępowaniu odwoławczym dowodu z opinii innego biegłego na okoliczność nakładów koniecznych z art. 77 ust 6 u.g.n. poniesionych przez powódkę na nieruchomość będącą w jej wieczystym użytkowaniu, bowiem sam fakt poniesienia owych nakładów (wycinka drzew, wymiana gruntu, wyburzenie budynków) co do zasady nie był przez pozwaną kwestionowany i powódka podtrzymała wniosek o ich zaliczenie na podstawie art. 77 ust 6 u.g.n.

Jak wynika z opinii biegłego K. N. (1), żadne z nakładów powoływanych przez powódkę nie podlegają zaliczeniu na poczet opłaty z tytułu wieczystego użytkowania wobec braku przesłanek warunkujących owo zaliczenie. Biegły ostatecznie uznał, że nie były to nakłady konieczne zwiększające wartość gruntu, a zakwalifikował je jako nakłady inwestycyjne poniesione przez użytkownika wieczystego w związku z budową pawilonu handlowego. Jeżeli chodzi o nakłady na grunt, zaliczeniu podlegać mogą te, które wpływają na poprawę atrybutów cenotwórczych nieruchomości gruntowej, a więc jej położenie, dostępność komunikacyjną, dostępność uzbrojenia, parametry własne. Jednakże, w ocenie biegłego, wymiana gruntu była związana z prowadzoną przez powódkę inwestycją tj. budową pawilonu handlowego i z tego też względu nakłady te nie mogły być uwzględnione.

W postępowaniu odwoławczym strona powodowa powyższego stanowiska biegłego nie zdołała skutecznie zakwestionować.

Należy zaznaczyć, że również biegły R. A., stwierdził, że w sprawie brak jest podstaw do zaliczenia nakładów zgodnie z dyspozycją przepisu art. 77 ust. 4 i 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami, aczkolwiek z nieco innych powodów niż biegły K. N., bowiem wskazywał na brak dowodów co do ich poniesienia i braku możliwości zweryfikowania.

Zgodzić też należy się z Sądem I instancji, że w kwestii (wyliczenia wzrostu wartości gruntu w związku z poniesionymi nakładami koniecznymi) nie była też przydatna opinia sporządzona przez M. C. (2). Słusznie więc Sąd uznał, że ma ona jedynie moc dokumentu prywatnego w rozumieniu art. 245 k.p.c., stanowiącego wyjaśnienie z uwzględnieniem wiadomości specjalnych stanowiska procesowego strony. W konsekwencji uzasadnione jest też stanowisko Sądu I instancji, że powódka nie udowodniła, iż dokonała nakładów podlegających zaliczeniu stosownie do przepisu art. 77 ust 6 u.g.n., bowiem po pierwsze nie wykazała, że spowodowały wzrost wartości gruntu.

Nie są też zasadne zarzuty naruszenia prawa materialnego tj. § 35 ust. 4 oraz § 28 ust. 6-7 w zw. z § 35 ust. 3 pkt 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

Należy uznać, że przeprowadzone przed sądem odwoławczym uzupełniające postępowanie dowodowe potwierdziło zasadność stanowiska Sądu I instancji co do braku podstaw do zaliczenia na poczet opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nakładów na nieruchomość (w sprawie nakładów koniecznych).

Reasumując, orzeczenie Sądu odpowiada prawu i winno się ostać, zaś apelacja jako pozbawiona uzasadnionych podstaw podlega oddaleniu stosownie do przepisu art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono stosownie do art. 98 k.p.c.