

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 5 listopada 2014 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi - Widzewa w Łodzi w sprawie z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej z siedzibą w Ł. przeciwko Miastu Ł. ustalił wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu w Ł. przy ul. (...) należnej od dnia 1 stycznia 2013 r. na kwotę 84.240 zł, przy czym opłata należna jest w następujący sposób: w 2013 r. w kwocie 40.742,40 zł, w 2014 r. w kwocie 40.742,40 zł, w latach 2015 r. – 2019 r. w kwotach po 41.431,20 zł, w 2020 r. w kwocie 57.213,32 zł i w 2021 r. i latach kolejnych w kwotach po 84.240 zł. Sąd Rejonowy orzekł również o kosztach procesu.

Sąd Rejonowy ustalił, że (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. jest użytkownikiem wieczystym gruntu będącego własnością Miasta Ł., który to grunt jest położony w Ł. przy ulicy (...), stanowi działkę gruntu o numerze ewidencyjnym (...). Grunt ten został oddany w użytkowanie wieczyste na inny cel aniżeli jeden z tych wskazanych w przepisie art. 72 ust. 3 pkt. 1 - 4a u.g.n. W związku z tym, wysokość należnej rocznej opłaty za użytkowanie wieczyste tego gruntu stanowi 3 % ceny tej nieruchomości, która to cena wyraża się wartością tego gruntu.

W 2005 roku Miasto Ł. dokonało wypowiedzenia wysokości dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wyżej wskazanego gruntu i dokonało aktualizacji wysokości tej opłaty na sumę 41 431,20 zł rocznie, która zaczęła obowiązywać od 1 stycznia 2006 roku. Wysokość tej opłaty rocznej została ustalona przy uwzględnieniu wartości tego gruntu opiewającej na sumę 1 132 000,00 zł.

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. poniosła w 2011 roku nakłady na wyżej wskazaną nieruchomość w wysokości 326.688,28 zł, w postaci wykonania robót drogowych polegających na utwardzeniu terenu na tym gruncie oraz wykonania wewnętrznej sieci kanalizacji sanitarnej i wodociągowej.

Obecnie wartość prawa własności gruntu wskazanego powyżej, oddanego powodowi w użytkowanie wieczyste, wzrosła w stosunku do czasu, gdy ostatnio dokonywano oszacowania wartości tego gruntu na potrzeby ustalania wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. Obecnie ta wartość to 2 808 000,00 zł.

W listopadzie 2012 roku Miasto Ł. wypowiedziało dotychczasową wysokość opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu wskazanego powyżej. Jednocześnie Miasto Ł. wskazało nową wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu wskazanego powyżej, która to opłata miała obowiązywać od dnia 1 stycznia 2013 roku. (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. nie zgodziła się z wypowiedzeniem i ustaloną przez Miasto Ł. nową wysokością opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu wskazanego powyżej i złożyła wniosek do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ł..

Sąd Rejonowy uznał za bezsporne twierdzenie powoda o dokonanych przez niego nakładach na nieruchomość będącą przedmiotem użytkowania wieczystego i ich wysokości, na podstawie przepisu art. 230 k.p.c. Sąd wskazał, że pozwany w żadnym momencie procesu nie odniósł się do tych twierdzeń. Pozwany został zobowiązany przez przewodniczącego do złożenia odpowiedzi na pozew, zajęcia stanowiska w sprawie, został przy tym pouczone, że w przypadku nieodniesienia się do określonych twierdzeń i zarzutów powoda, Sąd uzna takie twierdzenia za bezsporne, bo niekwestionowane. Pozwany został pouczone także o tym, że w przypadku niezłożenia w odpowiedzi na pozew określonych twierdzeń i zarzutów, później składane twierdzenia i zarzuty zostaną przez Sąd pominięte, stosownie do wskazań przepisu art. 207 k.p.c. Pozwany, który był reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika (radcę prawnego), zajął stanowisko w sprawie i przedstawił powody, twierdzenia mające uzasadniać – zdaniem pozwanego – zajmowane przez pozwanego stanowisko. Wśród tych twierdzeń nie było takich, które odnosiłyby się do twierdzeń powoda o dokonanych nakładach i ich wysokości.

Przechodząc do rozważań dotyczących materialnoprawnej podstawy powództwa, Sąd Rejonowy wskazał, że przepis art. 77 ust. 1 u.g.n. stanowi o tym, iż wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej zasadniczo podlega aktualizacji, ale nie częściej niż raz na trzy lata i to tylko wówczas, gdy wartość

nieruchomości stanowiącej przedmiot użytkowania wieczystego ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną za użytkowanie wieczyste gruntu ustala się przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty. W sytuacji, gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej, użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności wysokości dotychczasowej opłaty rocznej. Pozostała kwotę, ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty rocznej, a więc nadwyżka, rozkładana jest 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, o czym stanowi ust. 2a art. 77 u.g.n. Z kolei przepis art. 77 ust. 4 u.g.n. stanowi, że przy aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu, na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną zalicza się wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej do dnia dokonania ostatniej aktualizacji.

Wartość gruntu oddanego powodowi w użytkowanie wieczyste przez pozwanego uległa zmianie, wzrosła w stosunku do wartości z czasu ostatniej aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste tego gruntu, która to aktualizacja miała miejsce więcej niż trzy lata wstecz od daty niniejszej aktualizacji wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste tego gruntu. Dotychczasowa stawka procentowa od wartości tego gruntu wynosiła 3 %, taką więc stawkę należy wziąć do obliczeń. Obecnie wartość tego gruntu wynosi 2 808 000,00 zł. Opłata roczna za użytkowanie wieczyste gruntu wskazanego powyżej, po wypowiedzeniu przez pozwanego dotychczasowej wysokości opłaty, co miało miejsce w 2012 roku, wynosi więc od dnia 1 stycznia 2013 roku 84 240,00 zł, bo 2 808 000,00 zł x 3 %. W tej wysokości powód będzie płacił opłatę roczną, jednakże dopiero od 2021 roku.

Sąd I instancji podniósł, że zaktualizowana opłata przewyższa swoją wysokością ponad dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste. Jest tak, albowiem zaktualizowana wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste wynosi 84 240,00 zł, a dotychczasowa wysokość tej opłaty wynosiła 41 431,20 zł. Oznacza to, że zgodnie z przepisem art. 77 ust. 2a u.g.n., użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności wysokości dotychczasowej opłaty rocznej, co w niniejszym przypadku wyraża się kwotą 82 862,40 zł. Pozostała kwotę, ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty rocznej, a więc nadwyżka, co w realiach przedmiotowego przypadku oznacza kwotę 1 377,60 zł, bo 84 240,00 zł – 82 862,40 zł = 1 377,60 zł, rozkładana jest na dwie równe części, a więc w przedmiotowej sprawie oznacza to sumy po 688,80 zł, bo 1377,60 zł : 2 = 688,80 zł, które to kwoty po 688,80 zł powiększają opłatę roczną w dwóch latach, jak to dalej stanowi art. 77 ust. 2a u.g.n. Oznacza to, że opłata roczna za 2013 rok i za 2014 rok powinna wynosić po 83 551,20 zł, bo 82 862,40 zł + 688,80 zł = 83 551,20 zł. Opłata roczna w trzecim roku od aktualizacji jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji, o czym dalej stanowi ust. 2a art. 77 u.g.n., a więc wówczas, od 2015 roku powinna być to dopiero kwota 84 240,00 zł. Jednakże, w okresie 2013 – 2020 wysokość tych opłat rocznych za użytkowanie wieczyste jest inna.

Przepis art. 77 ust. 4 u.g.n. stanowi bowiem, że przy aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu, na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną zalicza się wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej do dnia dokonania ostatniej aktualizacji. W przedmiotowym przypadku bezspornym było, że powód poniósł takie nakłady, że miało to miejsce po ostatniej aktualizacji i, że wysokość tych nakładów wyraża się sumą 326 688,28 zł. Suma tych nakładów obniża wysokość należnej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste tego gruntu, stosownie do zasad wskazanych w powyżej wskazanym przepisie art. 77 ust. 4 u.g.n. Różnica między opłatą dotychczasową a obecną to 42 808,80 zł, bo 84 240,00 zł – 41 431,20 zł = 42 808,80 zł. Odejmując kwoty po 42 808,80 zł aż do wyczerpania wartości wskazanych powyżej nakładów, to jest do 326 688,28 zł, oznacza, że obniżeniu ulegają opłaty roczne za użytkowanie wieczyste gruntu od 2013 roku do 2020 roku do wysokości wskazanych w punkcie pierwszym sentencji wyroku. W 2013 roku i 2014 roku ustalona opłata roczna miała wynosić po 83 551,20 zł. Odejmując od tych sum wskazane powyżej kwoty po 42 808,80 zł, daje 40 742,40 zł będącą opłatą roczną za użytkowanie wieczyste wskazanego powyżej gruntu w 2013 roku i 2014 roku. W latach od 2015 roku do 2020 roku ustalona opłata roczna miała wynosić po 84 240,00 zł. Odejmując od tych sum wskazane powyżej kwoty po 42 808,80 zł, daje 41 431,20 zł będącą opłatą roczną za użytkowanie wieczyste wskazanego powyżej gruntu w okresie od 2015 roku do 2020 roku.

W zakresie kosztów postępowania Sąd orzekł w myśl zasady odpowiedzialności za wynik procesu (art. 98 k.p.c.).

Apelację od wyroku Sądu Rejonowego wniosła strona pozwana, zaskarżając wyrok w całości. Skarżący zarzucił zaskarżonemu wyrokowi naruszenie przepisów prawa procesowego a mianowicie:

a) naruszenie art. 230 § 1 k.p.c. poprzez przyjęcie, że pozwana w toku postępowania nie zaprzeczyła okoliczności polegającej na dokonaniu przez powódkę na spornej nieruchomości nakładów, czego konsekwencją było uznanie przez Sąd teź okoliczności za przyznaną i zaliczenie wartości tychże nakładów na poczet różnicy w opłacie z tytułu użytkowania wieczystego gruntu,

b) art. 233 k.p.c. polegające na wadliwej ocenie zgromadzonego materiału dowodowego poprzez bezpodstawne pominięcie ustaleń zawartych w opinii biegłego a w konsekwencji uznanie, że dokonane przez powódkę nakłady zwiększają wartość prawa własności nieruchomości i w konsekwencji podlegają zaliczeniu na poczet różnicy w opłacie z tytułu użytkowania wieczystego gruntu.

Pozwana zarzuciła nadto naruszenie przepisu prawa materialnego, a mianowicie art. 77 ust. 4 u.g.n. poprzez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że wartość poniesionych przez powoda nakładów podlega zaliczeniu na poczet różnicy pomiędzy dotychczasową a nową opłatą z tytułu użytkowania wieczystego gruntu.

Podnosząc powyższe zarzuty, skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa w zakresie żądania zaliczenia nakładów poniesionych przez powódkę na poczet różnicy pomiędzy dotychczasową a ustaloną opłatą za użytkowanie wieczyste i o ustalenie, wysokości opłaty rocznej na kwotę 84.240 złotych płatną w następujący sposób: w roku 2013 – 82.862,40 zł, w roku 2014 – 83.551,20 zł, w roku 2015 i w latach następnych – 84.240 złotych. Skarżąca wniosła nadto o zasądzenie kosztów procesu wg norm przepisanych, z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego.

Powodowa spółka wносиła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna.

W pierwszej kolejności należy odnieść się do zarzutów naruszenia prawa procesowego i dokonania błędnych ustaleń faktycznych. Kwestia prawidłowości ustaleń faktycznych w sposób oczywisty determinuje bowiem możliwość pomniejszenia opłaty należnej w kolejnych latach o wartość poniesionych przez powoda nakładów na nieruchomość.

Jak stanowi art. 230 k.p.c., gdy strona nie wypowie się co do twierdzeń strony przeciwnej o faktach, sąd, mając na uwadze wyniki całej rozprawy, może fakty te uznać za przyznane. W niniejszej sprawie spór koncentrował się wokół tego, czy strona pozwana wypowiedziała się co do twierdzeń powoda dotyczących poniesienia i wartości nakładów, a nadto jakie znaczenie można nadać brakowi wypowiedzi w tym przedmiocie w kontekście wyników całej rozprawy. W pierwszej kolejności należy wskazać, że już w samym petitum pozwu, a także w jego uzasadnieniu w sposób wyraźny wyodrębnione były dwa żądania: ustalenia wysokości opłaty (wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości) oraz zaliczenia na poczet tej opłaty wartości poniesionych przez powoda nakładów. Zarządzeniem z dnia 13 września 2013 r. strona pozwana została zobowiązana do złożenia odpowiedzi na pozew, w której ustosunkuje się do twierdzeń, wniosków i zarzutów pozwu, a także by powołała wszystkie twierdzenia i dowody. W odpowiedzi na tak sformułowane zarządzenie pozwany oświadczył w odpowiedzi na pozew, że „jedynym faktem istotnym i spornym między stronami jest wzrost wartości nieruchomości”. Pozwany nie tylko nie odniósł się zatem do kwestii wartości, ani nawet samego faktu poniesienia nakładów, ale wprost oświadczył, że jedyne co kwestionuje to wartość gruntu, nadto tylko w tym zakresie wnosił o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego. Wobec tak jednoznacznego oświadczenia Sąd Rejonowy był uprawniony by przyjąć, że strona pozwana zawężyła zakres sporu do kwestii ostatecznej wartości gruntu. Założenie takie było usprawiedliwione tym bardziej, że na fotografii załączonej do opinii biegłej widoczne jest utwardzenie

terenu (k. 64), a właśnie m.in. na takie nakłady powoływał się powód. W pisemnej części opinii biegła wskazuje nadto na uzbrojenie działki w sieć wodociągową i kanalizacyjną (k. 51) – nakłady tego rodzaju również wskazywane były w pozwie (k. 9). Strona pozwana w żaden sposób nie ustosunkowała się do opinii, a przede wszystkim nie podnosiła, aby wskazane ulepszenia nieruchomości nie zostały dokonane przez powoda. Bierność pozwanego na tym etapie postępowania w połączeniu z jednoznacznym oświadczeniem odpowiedzi na pozew wskazuje, że – wbrew twierdzeniom apelacji – Sąd Rejonowy uprawniony był do przyjęcia, że całokształt postawy strony pozwanej wskazuje, że kwestia nakładów pozostaje poza sporem. Dodać należy – w związku z zarzutem pominięcia uzupełniającej opinii biegłej, ściśle łączącym się z zarzutem naruszenia art. 230 k.p.c. – że biegła wprost wskazała, że nie rozważała kwestii nakładów, gdyż nie zostało jej to zlecone (w związku z treścią odpowiedzi na pozew). Stanowisko biegłej zaprezentowane w opinii ustnej, według którego utwardzenie gruntu przeznaczonego pod działalność gospodarczą i założenie na tej nieruchomości instalacji wodno – kanalizacyjnej nie zwiększa wartości nieruchomości (gruntu, k. 92) jawi się jako nielogiczne i sprzeczne z zasadami doświadczenia życiowego. Niewątpliwe jest bowiem, że grunt przeznaczony pod działalność gospodarczą jest bardziej atrakcyjny (a co za tym idzie wartościowy), jeżeli zostanie utwardzony i uzbrojony. W razie istnienia wyraźnie wyartykułowanego stanowiska strony pozwanej w tym zakresie, celowym byłoby uzupełnienie postępowania dowodowego. Wobec braku stanowiska strony pozwanej i budzącego wątpliwości stanowiska biegłej, Sąd Rejonowy był jednak uprawniony do przyjęcia że wyniki całej rozprawy pozwalają na przyjęcie wartości nakładów za okoliczność przyznaną, nie wymagającą tym samym udowodnienia.

Na marginesie jedynie wskazać należy, że sam fakt iż w postępowaniu apelacyjnym niezbędne stało się roztrząsanie, czy stanowisko strony pozwanej odnosiło się czy też nie odnosiło się do kwestii nakładów i ich wartości, wskazuje na to, że stanowisko pozwanej nie może być uznane za jednoznacznie odnoszące się do istotnych twierdzeń powoda.

Podsumowując, zarzuty naruszenia przepisów postępowania nie są zasadne, zaś Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własne ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego.

Wobec powyższego, jako bezzasadne jawią się również zarzuty naruszenia prawa materialnego. Skoro powód poniósł określone nakłady na budowę określonych urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z dyspozycją art. 77 ust. 4 u.g.n. należało zaliczyć wartość tychże nakładów na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną. Tak też uczynił Sąd Rejonowy. Strona skarżąca nie zgłaszała zarzutów co do rachunkowej prawidłowości rozstrzygnięcia Sądu I instancji. Wobec powyższego, Sąd Okręgowy w całości przyjmuje za własną również argumentację prawną Sądu Rejonowego, której powielanie byłoby zbyteczne.

Podsumowując, apelacja okazała się bezzasadna, wobec czego Sąd Okręgowy oddalił ją na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., to jest zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Na zasądzoną kwotę 1200 zł złożyło się wyłącznie wynagrodzenie pełnomocnika procesowego powoda (§ 6 pkt 5 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu, Dz. U. 2013, poz. 464).