

**Sygn. akt: I C 123/19**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 lutego 2022 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Małgorzata Nowicka - Midziak

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 9 lutego 2022 r. w G.

sprawy z powództwa Z. W.

przeciwko Gminie M. G.

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

1. ustala, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), obejmującej działkę nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą (...) od dnia 1 stycznia 2019r wynosi 7 461,63 zł. (siedem tysięcy czterysta sześćdziesiąt jeden złotych sześćdziesiąt trzy grosze), zaliczając na poczet różnicy pomiędzy dotychczasową opłatą w wysokości 189 zł. a opłatą zaktualizowaną w wysokości 7 461,63 zł. wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego w kwocie 31 100 zł. (trzydzieści jeden tysięcy sto złotych) aż do jej wyczerpania;
2. nie obciąża powoda kosztami procesu;
3. przyznaje adwokat B. D. ze Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 1476 zł. (jeden tysiąc czterysta siedemdziesiąt sześć złotych) tytułem zwrotu kosztów pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu;
4. przejmuje na rachunek Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni brakujące koszty opinii biegłej do spraw szacowania nieruchomości.

Sygnatura akt I C 123/19

## UZASADNIENIE

We wniosku z dnia 22 czerwca 2018r. skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w G. (SKO) powód Z. W. domagał się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu Gminy M. G., położonego w G. przy ul. (...), oznaczonego jako działka nr (...), dla którego Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...) jest nieuzasadniona.

W uzasadnieniu powód zakwestionował zasadność dokonania aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wyżej wskazanego gruntu, wskazując, że nie sposób przyjąć, że w okresie od 2016 roku do 8 maja 2018r. wartość nieruchomości wzrosła aż o 4682 %. Powód podniósł także, że złożył wniosek o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, co przesądza o bezprzedmiotowości aktualizacji.

(pозew k. 11-15, pismo procesowe powoda z dnia 16 grudnia 2019r. k. 102)

Pozwana wniosła o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu w wysokości wynikającej z wypowiedzenia z dnia 8 maja 2018r. jest uzasadniona. Zdaniem pozwanej złożenie przez

powoda wniosku o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nie wykluczało możliwości dokonania aktualizacji opłaty rocznej, o czym stanowi art. 21 ustawy z dnia 20 lipca 2018r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. Ponadto, zdaniem pozwanej, sporządzony na potrzeby aktualizacji operat szacunkowy został wykonany zgodnie z zasadami prawa i wiedzą z zakresu wyceny i stanowił podstawę do ustalenia wartości nieruchomości.

(odpowiedź na pozew k. 111-112)

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

Pozwana Gmina M. G. jest właścicielem nieruchomości położonej przy ul. (...), oznaczonej jako działka nr (...), obręb (...) C., dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...). Użytkownikiem wieczystym tej nieruchomości jest powód Z. W.. Przedmiotowa nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste na okres 99 lat w celu wzniesienia na niej domu jednorodzinnego wraz z warsztatem stolarskim.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o decyzję o oddaniu terenu państwowego w użytkowanie wieczyste z dnia 11 sierpnia 1981 roku k. 130-132, umowa użytkowania wieczystego z dnia 2 września 1981 roku, k. 133-134)

W czasie, gdy powód był użytkownikiem wieczystym przedmiotowego gruntu nieruchomość została wyposażona w instalacje energii elektrycznej, gazową, wodociągową i kanalizacyjną.

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o dokumentację techniczną k. 136-160)

Pismem z dnia 8 maja 2018r. Prezydent Miasta G., działając w imieniu Gminy M. G., wypowiedział powodowi dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wyżej opisanego gruntu w kwocie 189 zł i zaproponował ustalenie nowej opłaty rocznej w kwocie 8.849,06 zł. Zgodnie z treścią wypowiedzenia nowa wysokość opłaty rocznej miała obowiązywać od 1 stycznia 2019r., przy czym w 2019r. płatna miała być w kwocie 378 zł, w 2020r. w kwocie 4.613,53 zł, zaś w 2021r. w pełnej wysokości. Aktualizacja wysokości opłaty rocznej została dokonana w oparciu o operat szacunkowy, wedle którego wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości miała wynosić 326.726 zł.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o: wypowiedzenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego z dnia 8 maja 2018r. k. 16, operat szacunkowy rzeczoznawcy majątkowego [w:] akta administracyjne Gminy Miasta Gdyni)

Nie zgadzając się z wysokością nowej opłaty rocznej, we wniosku z dnia 22 czerwca 2018r. skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w G. powód domagał się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości jest nieuzasadniona. Orzeczeniem z dnia 5 grudnia 2018r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w G. oddaliło wniosek powoda. W dniu 10 stycznia 2019r. powód wniósł sprzeciw od orzeczenia SKO.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o wniosek powoda z dnia 22 czerwca 2018r. k. 13-17 akt administracyjnych SKO, orzeczenie SKO z dnia 5 grudnia 2018r. k. 22-23 tamże, sprzeciw z dnia 10 stycznia 2019r. k. 4 tamże)

Na dzień wypowiedzenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego tj. na dzień 8 maja 2018r. wartość rynkowa wyżej opisanej nieruchomości wynosiła 275.500 zł. Natomiast, wartość dokonanych przez użytkownika wieczystego nakładów na nieruchomość w postaci doprowadzenia energii elektrycznej, gazu, wodociągu i kanalizacji miejskiej do działki wynosi łącznie 31.100 zł.

(dowód: pisemna opinia biegłej sądowej z zakresu szacowania nieruchomości E. C. k. 205-225 wraz z pisemnymi opiniami uzupełniającymi k. 239-240, 257-258)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów oraz dowodu z opinii biegłej sądowej z zakresu szacowania nieruchomości E. C..

W ocenie Sądu brak było jakichkolwiek podstaw do podważania wiarygodności i mocy dowodowej powołanych wyżej dokumentów. Zwrócić bowiem należy uwagę, iż żadna ze stron nie kwestionowała autentyczności wymienionych w ustaleniach stanu faktycznego dokumentów, ani też nie zaprzeczyła, iż osoby podpisane pod tymi dokumentami nie złożyły oświadczeń w nich zawartych. Sąd także nie doszukał się żadnych okoliczności mogących wzbudzać wątpliwości co do wiarygodności wyżej wskazanych dokumentów, w szczególności śladów przerobienia, podrobienia, bądź innej ingerencji. Z tego względu, w ramach swobodnej oceny dowodów, Sąd uznał, że przedłożone do akt niniejszej sprawy dokumenty przedstawiają rzeczywisty przebieg postępowania związanego z wypowiedzeniem wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego spornego gruntu, a także okoliczności związane z zawarciem umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste i przedstawia rzeczywiście poniesione przez użytkownika wieczystego nakłady na przedmiotową nieruchomość.

Ostatecznie, po złożeniu opinii uzupełniającej, za wiarygodny dowód w sprawie Sąd uznał opinię biegłej sądowej do spraw szacowania nieruchomości E. C.. Podkreślić należy, iż zadaniem biegłej było ustalenie czy nakłady dokonane przez użytkownika wieczystego na przedmiotową nieruchomość wpływają na wartość spornej nieruchomości, a także ustalenie wartości wyżej wskazanej nieruchomości dla potrzeb ustalenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste na dzień wypowiedzenia wysokości tej opłaty tj. na dzień 8 maja 2018r. Zdaniem Sądu, w odniesieniu do pierwszego zagadnienia opinia została wykonana profesjonalnie, rzetelnie, a wnioski co do charakteru poczynionych przez użytkownika wieczystego nakładów są stanowcze oraz zostały logicznie i przekonująco uzasadnione. Podkreślić należy, iż biegła przeanalizowała w opinii każdy z nakładów zgłoszonych przez powoda i oceniła go pod kątem przesłanek z art. 77 ust. 4 i 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami, posiłkując się w tym celu zarówno złożoną do akt dokumentacją i oględzinami nieruchomości, a także utrwalonym orzecznictwem zapadłym na gruncie kwalifikacji określonego rodzaju nakładów na grunt. Zdaniem Sądu wyjaśnienia biegłej zawarte w opinii zasadniczej, a także w opiniach uzupełniających są logiczne i zgodne z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu z daty wypowiedzenia wysokości opłaty, jak i linią orzeczniczą Sądu Najwyższego oraz sądów powszechnych. Z tegoż względu Sąd nie dopatrzył żadnych podstaw do kwestionowania opinii biegłej co do charakteru poczynionych przez powoda nakładów.

Ponadto, opinia biegłej stanowiła wiarygodny i w pełni przydatny dowód na okoliczność ustalenia wartości spornej nieruchomości dla potrzeb ustalenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. W ocenie Sądu przedmiotowa opinia w formie operatu szacunkowego została sporządzona zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz przepisami wykonawczymi do tej ustawy. Sąd miał także na uwadze, że opinia została przygotowana przez osobę posiadającą doświadczenie zawodowe, w tym również procesowe. E. C. wielokrotnie występowała w charakterze biegłego w podobnych sprawach. Podkreślić należy, iż biegła sporządziła operat szacunkowy zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz przepisami wykonawczymi do tej ustawy. W tym miejscu wskazać należy, iż ustawa o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego zawierają szczegółowe uregulowania dotyczące sposobu wyceny nieruchomości dla celów aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Zgodnie z art. 152 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich. W myśl zaś art. 154 ust. 1 wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. Zgodnie z § 28 wyżej wskazanego rozporządzenia wykonawczego na potrzeby ustalenia ceny nieruchomości gruntowej niezabudowanej oddawanej w użytkowanie wieczyste oraz aktualizacji opłat z tego tytułu określa się jej wartość jako przedmiotu prawa własności, stosując podejście porównawcze. Przy określaniu wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej dla aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego stosuje się ceny transakcyjne sprzedaży nieruchomości niezabudowanych

jako przedmiotu prawa własności, niezależnie od tego, czy nieruchomości oddana w użytkowanie wieczyste jest zabudowana, czy nie. W niniejszej sprawie biegła zgodnie z powyższymi przepisami zastosowała podejście porównawcze, które polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej (art. 153 ust. 1). Biegła prawidłowo wybrała metodę korygowania ceny średniej, polegającą na przyjęciu do co najmniej kilkunastu nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości. Do porównania biegła przyjęła nieruchomości niezabudowane przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową i usługi oraz takie, dla których plan nie obowiązuje, ale położone są w bezpośrednim sąsiedztwie działek o wskazanym powyżej przeznaczeniu lub zabudową o takim przeznaczeniu. Ze względu na specyfikę procedury wyceny, zastosowane podejście porównawcze oraz ilość transakcji zanotowanych na rynku lokalnym wykorzystwała dane transakcyjne z okresu od kwietnia 2016r. do maja 2018r. Stosownie do § 28 ust. 5 ww. rozporządzenia wartość nieruchomości określa się według stanu nieruchomości i cen na dzień oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste albo według stanu nieruchomości i cen na dzień aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego. Biegła prawidłowo ustaliła wartość nieruchomości na dzień wypowiedzenia, czyli aktualizacji opłaty tj. na dzień 8 maja 2018r. W ocenie Sądu biegła sporządzając przedmiotową opinię w formie operatu szacunkowego dochowała procedury określonej w przywołanych powyżej przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wobec treści opinii należy stwierdzić, że biegła dokonała prawidłowego doboru nieruchomości podobnych, precyzyjnie opisała cechy nieruchomości i dokonała prawidłowej ich oceny, nadto różnice występujące pomiędzy wycenianą nieruchomością a nieruchomościami podobnymi zostały skorygowane za pomocą właściwych współczynników korygujących. Część opinii dotycząca ustalenia wartości nieruchomości nie była kwestionowana przez strony.

Na podstawie art. 235<sup>2</sup> § 1 pkt 2 i 5 kpc Sąd pominął natomiast dowód z przesłuchania powoda. W ocenie Sądu okoliczności, jakie miały zostać stwierdzone na podstawie wnioskowanego dowodu zostały już dostatecznie wyjaśnione za pomocą innych dowodów, w szczególności dowodu z opinii biegłego. Nadto, przesłuchanie powoda wymagałoby wyznaczenia kolejnego terminu rozprawy, co doprowadziłoby do istotnej zwłoki w rozpoznaniu i rozstrzygnięciu niniejszej sprawy, a tym samym stoi w sprzeczności z zasadą szybkości postępowania (art. 6 kpc).

Podstawę prawną powództwa stanowiły przepisy art. 77 ust. 1 i 3, art. 78 ust. 2 w zw. z art. 80 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2020 r. poz. 1990). W myśl art. 78 ust. 2 przytoczonej ustawy użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia, złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, zwanego dalej „kolegium”, wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Wedle art. 80 ust. 2 i 3 w razie wniesienia sprzeciwu orzeczenie traci moc, a kolegium przekazuje właściwemu sądowi akta sprawy wraz ze sprzeciwem. Wniosek, o którym mowa w art. 78 ust. 2, zastępuje pozew. Z kolei zgodnie z treścią art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, 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. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty. Jak stanowi natomiast art. 77 ust. 3 aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu lub na wniosek, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

W niniejszej sprawie podstawową okolicznością sporną pomiędzy stronami był przede wszystkim charakter i wartość nakładów poczynionych na nią przez powoda, a tym samym możliwość zaliczenia ich na poczet różnicy między opłatą zaktualizowaną a opłatą dotychczasową. Zgodnie z treścią art. 77 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami – w brzmieniu z daty wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej – w przypadku aktualizacji opłaty rocznej na poczet różnicy

między opłatą zaktualizowaną a opłatą dotychczasową zalicza się wartość niezaliczonych nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej, o których mowa w art. 143 ust. 2, wybudowanych z udziałem środków, o których mowa w art. 143 ust. 1. Stosownie zaś do treści art. 143 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami – do którego odsyła cytowany art. 77 ust. 4 – przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych. W myśl natomiast art. 143 ust. 1 powołanej ustawy przepisy niniejszego rozdziału stosuje się do nieruchomości bez względu na ich rodzaj i położenie, jeżeli urządzenia infrastruktury technicznej zostały wybudowane z udziałem środków Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi, z wyłączeniem nieruchomości przeznaczonych w planie miejscowym na cele rolne i leśne, a w przypadku braku planu miejscowego do nieruchomości wykorzystywanych na cele rolne i leśne. Przepis art. 92 ust. 2 stosuje się odpowiednio. Do kwestii rozliczenia nakładów poczynionych przez użytkownika wieczystego odnosi się także przepis art. 77 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym 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. Zaznaczyć należy, iż aktualne brzmienie art. 77 ust. 4 i 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami jest skutkiem nowelizacji dokonanej ustawą z dnia 20 lipca 2017r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2017 r. poz. 1509). Przedmiotowe zmiany weszły w życie z dniem 23 sierpnia 2017r. Zgodnie zaś z przepisem intertemporalnym art. 4 ust. 2 ustawy nowelizującej do spraw zaliczania wartości poniesionych nakładów na podstawie art. 77 ust. 4 i 6 zmienianej w art. 1 wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie tej ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe. W świetle powyższego kwestię rozliczenia poniesionych przez użytkownika wieczystego nakładów należało rozpoznać na kanwie przepisów obowiązujących od 2017 roku.

W rozpatrywanym przypadku nie było sporu pomiędzy stronami, że użytkownik wieczysty już po oddaniu mu przedmiotowej nieruchomości w użytkowanie wieczyste dokonał nakładów polegających na doprowadzeniu do nieruchomości mediów w postaci energii elektrycznej, gazu, wody i kanalizacji. Z decyzji o oddaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste wynika jednoznacznie, że w dacie oddania nieruchomości powoda nieruchomość nie miała dostępu do sieci gazowej i kanalizacji. Co prawda w decyzji jest zapis o wysokości stawek za prąd elektryczny i wodociąg, lecz nie sposób w oparciu o tak enigmatyczne zapisy przyjąć, że już wcześniej takie uzbrojenie na spornej nieruchomości istniało. Jednocześnie z treści opinii wynika, że w trakcie oględzin powód okazał biegłą do wglądu dokumentację techniczną z 1982r. dotyczącą doprowadzenia wodociągu, co wskazywałoby na brak przyłączenia nieruchomości do sieci wodociągowej przed oddaniem nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Niezależnie od powyższego należy wskazać, że strona pozwana w niniejszym postępowaniu nie kwestionowała tego, że wszelkie nakłady związane z doprowadzeniem mediów do przedmiotowej nieruchomości zostały dokonane przez powoda.

Natomiast, w niniejszej sprawie strona pozwana zarzucała, że poniesione przez powoda nakłady na budowę urządzeń infrastruktury technicznej nie zostały zrealizowane z udziałem środków Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi, a zatem w świetle art. 77 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami w ramach aktualizacji opłaty rocznej rozliczeniu podlegają wyłącznie nakłady na infrastrukturę służącą lokalnej społeczności, a nie jedynie zaspokajaniu potrzeb użytkownika wieczystego. Nadto, pozwana wywodziła, że nie sposób zakwalifikować przedmiotowych nakładów jako nakładów koniecznych w rozumieniu art. 77 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami, gdyż nie wpływają one na cechy techniczno – użytkowe samego gruntu, nie przyczyniają się do zwiększenia użyteczności samego gruntu. W ocenie Sądu nie sposób podzielić całości argumentacji poniesionej przez właściciela nieruchomości. Jak bowiem wskazuje się w orzecznictwie nakładami koniecznymi w rozumieniu art. 77 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 1774 ze zm.) są nakłady poczynione przez wieczystego użytkownika na nieruchomość gruntową będącą przedmiotem użytkowania wieczystego w celu korzystania z niej zgodnie z przeznaczeniem. Na gruncie art. 77 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami nie jest wyłączone szersze rozumienie pojęcia nakładów koniecznych niż na gruncie art. 246 i nast. KC, z tym

że muszą to być wydatki podejmowane w celu utrzymania rzeczy w stanie zdatnym do normalnego korzystania zgodnie z jej przeznaczeniem (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 maja 2016 r., I CSK 343/15, L.). Nie można podzielić stanowiska, że pojęcie nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu należy ujmować wąsko w tym sensie, iż mogą one obejmować tylko nakłady polegające na zmianie właściwości warunków geologicznych gruntu (niwelacje, zagęszczanie gruntu itp.). Pojęcie to należy interpretować funkcjonalnie i odnieść do gruntu wraz z jego częściami składowymi, do których, zgodnie z art. 48 kc, należą urządzenia trwale z gruntem związane, jak również drzewa i inne rośliny. Nakłady konieczne, o których mowa w art. 77 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.), mogą dotyczyć także części składowych gruntu, jeżeli wpływają na jego cechy techniczno-użytkowe (por. wyrok SN z dnia 26 września 2014 roku, IV CSK 736/13, L.). Natomiast, nie podlegają zaliczeniu na podstawie tego przepisu nakłady w postaci wewnętrznej infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, placów manewrowych, ich odwodnienia czy oświetlenia. Nakłady konieczne na grunt charakteryzują się tym, że mają one istotne znaczenie niezależnie od tego, jaki obiekt zostanie na gruncie wzniesiony (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 12 sierpnia 2016r., I ACa 154/16, L.). Jednocześnie należy wskazać, że wyłączenie dopuszczalności zaliczenia wartości określonych ustawą nakładów, poniesionych na budowę urządzeń posadowionych poza granicami nieruchomości użytkowanej wieczysto nie może stanowić o prawidłowej wykładni art. 77 ust. 4 i ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (por. wyrok SN z dnia 12 kwietnia 2013 roku, IV CSK 613/12, L.; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 maja 2016 r., I CSK 343/15, L.). W świetle powyższego orzecznictwa należało przyjąć, że rozliczeniu podlegają nakłady, które są potrzebne do normalnego korzystania z nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem. Przedmiotowa nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste pod zabudowę domem jednorodzinny wraz z warsztatem stolarskim. Korzystanie z działki zgodnie z tak określonym przeznaczeniem wymagało doprowadzenia mediów. Z tego względu należało przyjąć, że poniesione przez powoda nakłady związane z doprowadzeniem do spornej nieruchomości mediów stanowiły nakłady konieczne w rozumieniu art. 77 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Podkreślić należy, iż za nakłady konieczne mogły być uznane wyłącznie nakłady związane z przyłączeniem nieruchomości do sieci, gdyż tylko one mają wpływ na wartość nieruchomości jako gruntu niezabudowanego.

Jak wskazuje się w orzecznictwie nie ulega wątpliwości, że nakłady poniesione przez wieczystego użytkownika na budowę urządzeń infrastruktury technicznej na użytkowanej nieruchomości z jednej strony zwiększają wartość przysługującego mu prawa własności tych urządzeń, a tym samym prawa użytkowania wieczystego, z drugiej natomiast z reguły zwiększają wartość rynkową nieruchomości. Jeżeli w wyniku spowodowanego w ten sposób wzrostu wartości nieruchomości dochodzi do aktualizacji opłaty rocznej i jej podwyższenia, słuszny interes wieczystego użytkownika może przemawiać za dopuszczeniem wyjątku od zasady wyrażonej w art. 33 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 1774 ze zm.) i zaliczeniem wartości nakładów na poczet różnicy w wysokości opłaty (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 maja 2016 r., I CSK 343/15, L.). Na podstawie dowodu z opinii biegłej sądowej Sąd ustalił, że doprowadzenie przez użytkownika wieczystego mediów do spornej nieruchomości miało istotny wpływ na wartość rynkową nieruchomości. Biegła E. C. bowiem wyliczyła wartość spornej nieruchomości gruntowej dla celów aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego z uwzględnieniem dokonanych przez powoda nakładów związanych z budową infrastruktury technicznej, a także bez uwzględnienia dokonanych przez niego nakładów. Przy wycenie nieruchomości wraz z uzbrojeniem wartość rynkowa wynosiła 275.500 zł, natomiast bez uzbrojenia 244.400 zł.

Jeśli chodzi o wartość wyżej wskazanej nieruchomości dla potrzeb ustalenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste na dzień wypowiedzenia wysokości tej opłaty tj. na dzień 8 maja 2018r. to w tym zakresie Sąd również oparł się na dowodzie z opinii biegłej sądowej. Z opinii tej wynika, że na dzień wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej wartość przedmiotowej nieruchomości wynosiła 275.500 zł. Zważywszy, iż część nieruchomości została oddana na cele mieszkalne, a część na cele związane z prowadzeniem działalności gospodarczej (warsztat stolarski) stawka opłaty była zróżnicowana. W odniesieniu do części mieszkalnej (14,58 % opłaty) zastosowanie znajdzie stawka w wysokości 1 %, a usługowej (85,42 % opłaty) stawka 3 %. Wyliczona w ten sposób opłata roczna wynosi 7.461,63 zł ( $275.500 \text{ zł} \times 14,58 \% \times 1 \% = 401,67 \text{ zł}$ ;  $275.500 \text{ zł} \times 85,42 \% \times 3 \% = 7.059,96 \text{ zł}$ ).

Wyjaśnić należy, iż Sąd ustalił wysokość opłaty obowiązującej od dnia 1 stycznia 2019r. według jednej stawki. Sąd bowiem w pełni podziela pogląd prawny wyrażony przez Sąd Najwyższy w uchwale z dnia z dnia 7 lutego 2014r. w sprawie III CZP 111/13 (OSNC 2014 nr 11, poz. 113, str. 51, Biuletyn SN 2014 nr 2, (...) Biuletyn SN - IC 2014 nr 3), iż w sprawie wszczętej na podstawie wniosku, o którym mowa w art. 78 ust. 2 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.), sąd rozpoznaje kwestię aktualizacji opłaty rocznej na skutek wypowiedzenia jej dotychczasowej wysokości przez właściciela nieruchomości i określa wysokość należnej opłaty obowiązującej od dnia 1 stycznia roku następującego po dokonaniu wypowiedzenia. Jak wyjaśnił bowiem w uzasadnieniu Sąd Najwyższy „za takim oznaczeniem zakresu kognicji sądu - obok dyrektyw językowych - przemawiają także dyrektywy systemowe. Właściwy organ wypowiadając wysokość dotychczasowej opłaty przesyła ofertę przyjęcia jej nowej wysokości, której użytkownik wieczysty może nie zakwestionować. Jeżeli nie złoży wniosku, o którym mowa w art. 78 ust. 2 GospNierU, obowiązuje - począwszy od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym wypowiedziano wysokość dotychczasowej opłaty - nowa wysokość opłaty zaoferowana w wypowiedzeniu (art. 78 ust. 4 GospNierU). Natomiast złożenie wniosku, równoznaczne z odrzuceniem oferty, powoduje wszczęcie postępowania przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym. W takiej sytuacji nie dochodzi do zmiany wysokości opłaty rocznej aż do chwili, w której prawomocne orzeczenie kolegium albo - w razie wniesienia sprzeciwu od orzeczenia kolegium - prawomocny wyrok sądu zastąpi oświadczenie woli użytkownika wieczystego. O skuteczności wypowiedzenia wysokości dotychczasowej opłaty, któremu towarzyszy oferta jej nowej wysokości, można bowiem mówić dopiero z chwilą przyjęcia oferty albo zastąpienia go orzeczeniem. Ustalona w prawomocnym orzeczeniu kolegium wysokość zaktualizowanej opłaty rocznej obowiązuje również począwszy od dnia 1 stycznia roku następnego po roku, w którym wypowiedziano wysokość dotychczasowej opłaty (art. 79 ust. 5 GospNierU). Skoro więc wyrok sądu wydany w sprawie wszczętej na podstawie wniosku, o którym mowa w art. 78 ust. 2 GospNierU, ma - w związku z dokonaniem wypowiedzenia - zastąpić oświadczenie woli użytkownika wieczystego, to nie powinno budzić wątpliwości, że sąd rozpoznaje kwestię aktualizacji opłaty rocznej na skutek wypowiedzenia jej dotychczasowej wysokości i określa jedynie wysokość należnej opłaty obowiązującej od dnia 1 stycznia roku następującego po dokonaniu wypowiedzenia.”

Jednocześnie, stosownie do art. 77 ust. 4 i 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami Sąd zaliczył na poczet różnicy pomiędzy dotychczasową opłatą w wysokości 189 zł a opłatą zaktualizowaną w wysokości 7.461,63 zł wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego w kwocie 31.100 zł aż do jej wyczerpania.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 102 kpc i odstąpił od obciążaniem nimi powoda, mimo że w przeważającym zakresie uległ w sporze dotyczącym ustalenia wysokości opłaty rocznej. Zważyć jednak należy, iż nieskonkretyzowanie w tym przepisie „wypadków szczególnie uzasadnionych” oznacza, że to sądowi rozstrzygającemu sprawę została pozostawiona ocena, czy całokształt okoliczności pozwala na uznanie, że zachodzi szczególnie uzasadniony wypadek, przemawiający za nieobciążaniem strony przegrywającej spór kosztami procesu w całości lub w części. Takie stanowisko znajduje również potwierdzenie w orzecznictwie. W wyroku z dnia 2 października 2015r. I ACa 2058/14 LEX nr 1820933 Sąd Apelacyjny w Warszawie stwierdził, że sposób skorzystania z przepisu art. 102 kpc jest suwerennym uprawnieniem jurysdykcyjnym sądu orzekającego i do jego oceny należy przesądzenie, czy wystąpił szczególnie uzasadniony wypadek, który uzasadnia odstępnie, a jeśli tak, to w jakim zakresie, od generalnej zasady obciążenia kosztami procesu strony przegrywającej spór. Ustalenie, czy w danych okolicznościach zachodzą "wypadki szczególnie uzasadnione", ustawodawca pozostawia swobodnej ocenie sądu, która następuje niezależnie od przyznanego zwolnienia od kosztów sądowych. Zgodnie natomiast ze stanowiskiem Sądu Najwyższego zawartym w postanowieniu z dnia 22 lutego 2011r. II PZ 1/11 trudna sytuacja życiowa, majątkowa, zdrowotna, osobista, która uniemożliwia pokrycie przez stronę kosztów procesu należnych przeciwnikowi, należy do okoliczności uzasadniających odstępnie od zasady wyrażonej w art. 98 § 1 kpc. Dokonując tej oceny sąd orzekający winien kierować się własnym poczuciem sprawiedliwości, a podważenie oceny tego sądu wymaga wykazania że jest ona wadliwa. Nadto, należy zwrócić uwagę, że zastosowanie przepisu art. 102 kpc nie wymaga osobnego wniosku od strony przegrywającej. Powinno ono być ocenione w całokształcie okoliczności konkretnego przypadku, z uwzględnieniem zasad współżycia społecznego. W orzecznictwie Sądu Najwyższego do kręgu tych okoliczności zalicza się między

innymi ciężką sytuację strony przegrywającej (por. wyrok SN z dnia 17 listopada 1972r., I PR 423/72, OSNC 1973, Nr 7-8, poz. 138).

W niniejszej sprawie powód był zwolniony od kosztów sądowych. W ocenie Sądu obecna sytuacja materialna powoda, który jest emerytem utrzymującym się z niewysokiego świadczenia z zaopatrzenia emerytalnego uzasadnia skorzystanie z dobrodziejstwa o jakim mowa w art. 102 kpc.

Ponadto, na mocy art. 29 ust. 2 ustawy z dnia 26 maja 1982 r. - Prawo o adwokaturze i § 8 pkt 4 i § 4 ust. 2 i 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu z dnia 3 października 2016r., Sąd przyznał ze Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni na rzecz adwokata B. D. kwotę 1.476 zł z tytułu zwrotu kosztów pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu, na co składa się opłata w stawce minimalnej w kwocie 1200 zł, powiększona o podatek VAT w aktualnie obowiązującej stawce 23 %.

Natomiast, nieuiszczone koszty opinii biegłego Sąd przejął na rachunek Skarbu Państwa wobec braku podstaw do obciążeniami nimi strony pozwanej i odstąpienia od obciążania kosztami strony powodowej.