

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 września 2012 r.

Sąd Apelacyjny we Wrocławiu – Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Jan Surma
Sędziowie:	SSA Tadeusz Nowakowski SSA Walter Komorek (spr.)
Protokolant:	Teresa Wróbel - Płatek

po rozpoznaniu w dniu 7 września 2012 r. we Wrocławiu na rozprawie

sprawy z powództwa **J. D. i M. D.**

przeciwko **Skarbowi Państwa - Prezydentowi W.**

o ustalenie

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego we Wrocławiu

z dnia 29 maja 2012 r. sygn. akt I C 1241/10

uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje Sądowi Okręgowemu we Wrocławiu do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 29 maja 2012 r., wydanym w sprawie I C 1241/10, Sąd Okręgowy we Wrocławiu ustalił, że wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej we W. przy ul. (...) – działki nr (...) Obręb S., o powierzchni 4,6203 ha, dla której Sąd Rejonowy dla W. prowadzi księgę wieczystą (...), jest uzasadniona:

- do kwoty 134.450,74 zł (sto trzydzieści cztery tysiące czterysta pięćdziesiąt złotych siedemdziesiąt cztery grosze) za 2009 r.;
- do kwoty 231.580,87 zł (dwieście trzydzieści jeden pięćset osiemdziesiąt złotych osiemdziesiąt siedem groszy) za 2010 r.;
- do kwoty 328.711,20 zł (trzysta dwadzieścia osiem siedemset jedenaście złotych dwadzieścia groszy) za 2011 r.

Jednocześnie Sąd Okręgowy zasądził od strony pozwanej Skarbu Państwa – Prezydenta W. na rzecz powodów J. D. solidarnie kwotę 1.757,12 zł kosztów postępowania, znosząc je w pozostałej części.

Wyrok został oparty na następujących ustaleniach faktycznych. Powodowie J. D. i M. D. w dniu 8 grudnia 2008 r. byli użytkownikami wiecznymi nieruchomości gruntowej położonej we W. przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działki (...) Obręb S., dla której Sąd Rejonowy dla W. prowadzi księgę wieczystą nr KW (...), o powierzchni łącznej 4.6203 ha. Właścicielem nieruchomości jest Skarb Państwa.

Pismem z dnia 8 grudnia 2008 r. strona pozwana wypowiedziała powodom dotychczasową opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej we W. przy ul. (...) w kwocie 67.225,37 zł, ustalając jednocześnie nową opłatę roczną w wysokości 454.443,48 zł. Wysokość opłaty rocznej ustalona została poprzez obliczenie 3% wartości udziału w prawie użytkowania wieczystego. Wartość przedmiotowej nieruchomości określono na kwotę 15.148.116 zł.

Pismem z dnia 6 stycznia 2009 r. skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we W. powodowie złożyli wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej we W. przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działki (...) Obręb S., o powierzchni łącznej 4.6203 ha, dla której Sąd Rejonowy dla W. prowadzi księgę wieczystą nr KW (...), była nieuzasadniona. Orzeczeniem z dnia 8 marca 2010 r., doręczonym stronie pozwanej Skarbowi Państwa – Prezydentowi W. dnia 14 maja 2010 r., Samorządowe Kolegium Odwoławcze we W. ustaliło, iż aktualizacja opłaty rocznej była nieuzasadniona z uwagi na wadliwe sporządzenie operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego H. J.. Od powyższego orzeczenia strona pozwana wniosła dnia 24 maja 2010 r. sprzeciw.

Nieruchomość zabudowana jest obiektami o charakterze przemysłowo-usługowym, położona jest pośrednio pomiędzy śródmiejskimi i peryferyjnymi obszarami zachodniej części W.. Nieruchomość położona jest przy ul. (...), o średnim natężeniu ruchu. Ulica skomunikowana jest z arterią komunikacyjną łączącą centrum miasta z wyjazdem z W. w kierunku zachodnim. Okolicę charakteryzuje zróżnicowany stopień zadbania. W bezpośrednim sąsiedztwie są tereny po nieistniejących zakładach włókienniczych, nieużytkowane i niezagospodarowane; jest też stara zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Lokalizacja nieruchomości jest średnia. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do sieci energii elektrycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej i gazowej. Kształt nieruchomości jest regularny, teren płaski, posiadane cechy geofizyczne powodują brak ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu nieruchomości. Wartość nieruchomości położonej we W. przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działki (...) Obręb S., o powierzchni łącznej 4.6203 ha, dla której Sąd Rejonowy dla W. prowadzi księgę wieczystą nr KW (...), wynosi 10.957.040 zł.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy stwierdził, że powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie jedynie w części.

Zgodnie z treścią art. 78 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 1997 r. Nr 115, poz. 741 z późn. zm.) użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, wniosek o ustalenie, że aktualizacja tejże opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. W oparciu o art. 80 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami od orzeczenia kolegium właściwy organ lub użytkownik wieczysty mogą wnieść sprzeciw w terminie 14 dni od dnia doręczenia orzeczenia. Wniesienie sprzeciwu jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości. W przypadku terminowego wniesienia sprzeciwu orzeczenie samorządowego kolegium odwoławczego traci moc (art. 80 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami), zaś wskazane wyżej pismo o ustalenie wniesione do samorządowego kolegium odwoławczego zastępuje pozew (art. 80 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Stąd też w niniejszej sprawie, wobec skutecznego wniesienia przez stronę pozwaną Skarb Państwa – Prezydenta W. sprzeciwu od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego we W. w dniu 6 kwietnia 2010 r., orzeczenie to utraciło moc, sprawa natomiast została przekazana do rozpoznania Sądowi Okręgowemu we Wrocławiu. Pozew zaś stanowił wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej we W. przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków

jako działki (...) Obręb S., o powierzchni łącznej 4.6203 ha, dla której Sąd Rejonowy dla W. prowadzi księgę wieczystą nr KW (...), była nieuzasadniona.

Uprawnienie strony pozwanej do wypowiedzenia obowiązującej i ustalenia nowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości wynika z art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który stanowi, że wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być aktualizowana, nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty. Wartość nieruchomości gruntowej winna zaś być określona przez rzeczoznawcę majątkowego (art. 77 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Warunki, jakim odpowiadać powinna aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, wynikają z treści art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z tymże przepisem, właściwy organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej powinien wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty, do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego, przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia jej nowej wysokości. W wypowiedzeniu należy wskazać sposób obliczenia nowej wysokości opłaty i pouczyć użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Do wypowiedzenia dołącza się informację o wartości nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym. Sporządzone w niniejszej sprawie przez stronę pozwaną w dniu 8 grudnia 2008 r. wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu spełnia wszelkie wymogi wynikające z art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Za częściowo uzasadnione należało uznać zastrzeżenia powodów co do prawidłowości dokonania wyceny nieruchomości przez stronę pozwaną.

Zgodnie z art. 78 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (Dz. U. Nr 261, poz. 2603 ze zmianami, organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej powinien wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty, do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego, przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia jej nowej wysokości. W wypowiedzeniu należy wskazać sposób obliczenia nowej wysokości opłaty i pouczyć użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Do wypowiedzenia dołącza się informację o wartości nieruchomości, oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym. Przedłożone dokumenty wskazują, iż pod względem formalnych strona pozwana prawidłowo dokonała wypowiedzenia dotychczasowej opłaty z tytułu wieczystego użytkowania, zachowując zarówno termin wypowiedzenia wskazany w w/w ustawie, jak i dokonując wypowiedzenia po uprzednio sporządzonej wycenie przez rzeczoznawcę. Powodowie niezasadnie podnosili niezachowanie przez stronę pozwaną warunków formalnych wypowiedzenia, podnosząc w rzeczywistości zastrzeżenia co do prawidłowości wyceny i dokonanego określenia wartości nieruchomości przez rzeczoznawcę. W niniejszym postępowaniu od orzeczenia Kolegium Samorządowego we W. orzekającego, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona, sprzeciw wniosła strona pozwana, składając jednocześnie zasadny wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości.

Biorąc pod uwagę powyższe, strona pozwana prawidłowo zawnioskowała o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości

Biegły sądowy J. Ś. wskazał, że nieruchomość zabudowana jest obiektami o charakterze przemysłowo-usługowym, położona jest pośrednio pomiędzy śródmiejskimi i peryferyjnymi obszarami zachodniej części W.. Nieruchomość położona jest przy ul. (...), o średnim natężeniu ruchu. Ulica skomunikowana jest z arterią komunikacyjną łączącą centrum miasta z wyjazdem z W. w kierunku zachodnim. Okolicę charakteryzuje zróżnicowany stopień zadbania. W bezpośrednim sąsiedztwie są tereny po nieistniejących zakładach włókienniczych nieużytkowane i niezagospodarowane; jest też stara zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Lokalizacja nieruchomości jest średnia. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do sieci energii elektrycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej i gazowej.

Kształt nieruchomości jest regularny, teren płaski, posiadane cechy geofizyczne powodują brak ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu nieruchomości. Przy takich cechach wartość nieruchomości położonej we W. przy ul. (...), oznaczonej w operacie ewidencji gruntów i budynków jako działki (...) Obręb S., o powierzchni łącznej 4.6203 ha dla której Sąd Rejonowy dla W. prowadzi księgę wieczystą nr KW (...), wynosi 10 957 040 zł. Ta wartość została ustalona przez biegłego J. Ś. w oparciu o szczegółową analizę akt sprawy, po wszechstronnym rozważeniu odpowiednio dobranego materiału porównawczego. Na tle opinii tegoż biegłego operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę H. J. na użytek strony pozwanej nie mógł się ostać.

W świetle powyższego Sąd Okręgowy we Wrocławiu uznał za niezasadny wniosek powodów o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność, że operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę H. J. został opracowany w sposób wadliwy. Zgodnie z art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami, oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego dokonuje organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych, w składzie co najmniej 2 rzeczoznawców.

Powodowie wskazali w pozwie, iż ponieśli nakłady na budowę infrastruktury technicznej w kwocie 1 miliona złotych, w związku z czym wnoszą o jej zaliczenie na poczet różnicy pomiędzy opłatą dotychczasową, a zaktualizowaną. Sąd Okręgowy wniosku nie uwzględnił, gdyż powodowie przedłożyli jedynie kserokopie faktur, protokołów i umów, z których nie wynika, co było przedmiotem prac lub wynika, iż nakłady dotyczyły nieruchomości budynkowej. W ocenie Sądu Okręgowego, stanowi to przeszkodę do zaliczenia wynikającej z nich kwoty na poczet zaktualizowanej opłaty za wieczyste użytkowanie.

Zgodnie z treścią znowelizowanego art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami 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 ten dodany został ustawą z dnia 28 lipca 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami i innych ustaw (Dz. U. z 2011 r. Nr 187, poz. 1110), której art. 4 nakazuje stosować art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami również do postępowań wszczętych przed wejściem w życie ustawy zmieniającej. Na podstawie art. 79 ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustalona na skutek prawomocnego orzeczenia kolegium lub w wyniku zawarcia przed kolegium ugody nowa wysokość opłaty rocznej obowiązuje począwszy od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym wypowiedziano wysokość dotychczasowej opłaty. Na podstawie ust. 8 w/w artykułu zasada powyższa ma zastosowanie do opłat ustalonych wyrokiem sądu. Wobec powyższego, Sąd Okręgowy ustalił wysokość opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie począwszy od 2009 r. Powodowie są zatem obowiązani uiścić opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej we W. przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działki (...) Obręb S., o powierzchni łącznej 4.6203 ha w kwocie 134.450,74 zł (dwukrotność dotychczasowej opłaty - 67 225,37 • 2) za rok 2009, w kwocie 231.580,87 zł (opłata za rok 2009 powiększona o połowę różnicy pomiędzy zaktualizowaną opłatą roczną a dwukrotnością dotychczasowej opłaty – 1/2 różnicy 97.130,23 zł + 134.450,74 zł) za rok 2010 oraz w kwocie 328.711,20 zł począwszy od roku 2011 (kwota równa aktualizacji).

W apelacji od wyroku na wstępie cytowanego powodowie zarzucili:

I. naruszenie przepisów prawa procesowego:

1. art. 227 k.p.c. poprzez nierozpoznanie przez Sąd I instancji istoty sprawy i niezbadanie, czy wypowiedzenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste w niniejszej sprawie zostało dokonane zgodnie z prawem, co skutkowało błędnym przyjęciem, iż spór w niniejszej sprawie sprowadzał się do zakwestionowania przez powodów wysokości opłaty rocznej, podczas gdy powodowie twierdzili, że w świetle art. 78 ust. 1 w zw. z art. 77 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wypowiedzenie dotychczasowej opłaty za użytkowanie wieczyste jest prawnie nieskuteczne;

2. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 77 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, dalej jako: u.g.n (tekst jednolity: Dz. U. 2010 r. Nr 102 poz. 651 z późn. zm.) poprzez niedokonanie wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego, przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów i dokonanie ustaleń sprzecznych z treścią materiału dowodnego zebranego w sprawie, w szczególności ustalenie, iż z przedłożonych przez powodów faktur i umów nie można oszacować wartości nakładów powodów na nieruchomość budynkową, przez co nie podlegają one zaliczeniu na poczet opłat za wieczyste użytkowanie w trybie art. 77 ust. 4 u.g.n.;

3. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 157 u.g.n. poprzez niedokonanie wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego, przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów i dokonanie ustaleń sprzecznych z treścią materiału dowodnego zebranego w sprawie, poprzez oddalenie wniosku powodów o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego na okoliczność, iż operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę H. J. został opracowany w sposób wadliwy, na skutek przyjęcia przez Sąd I instancji, iż oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego dokonuje organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych.

II. naruszenie przepisów prawa materialnego:

1. art. 78 ust. 1 oraz 77 ust. 3 u.g.n. poprzez błędne ustalenie, iż wypowiedzenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego zostało dokonane skutecznie, podczas gdy nie spełniało ono ustawowych wymogów wypowiedzenia tej opłaty i nie mogło wywołać żadnych skutków prawnych, w szczególności zmiany opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego;

2. art. 150 i nast. u.g.n. w zw. z § 28 ust. 3 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego z **dnia** 21 września 2004 r. (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.) poprzez uznanie, iż wysokość nowej opłaty została błędnie ustalona przez stronę pozwaną jedynie w części.

Mając na uwadze wyżej powołane zarzuty, na podstawie przepisu art. 386 § 1 k.p.c. powodowie wniesli: o zmianę zaskarżonego wyroku w całości i ustalenie, że zaoferowana w wypowiedzeniu z dnia 8 grudnia 2008r. opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej we W., przy ul. (...), działki nr (...) obręb S., o łącznej powierzchni 4.6203 ha, dla której Sąd Rejonowy dla W. we Wrocławiu prowadzi księgę wieczystą nr KW (...), jest nieuzasadniona oraz o zasądzenie od strony pozwanej na rzecz powodów kosztów procesu za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania wraz z orzeczeniem o zwrocie kosztów postępowania od strony pozwanej na rzecz powodów, w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje, według norm przepisanych.

Strona pozwana wniosła o oddalenie apelacji na koszt powodów.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja zasługuje na uwzględnienie poprzez uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu we Wrocławiu do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania apelacyjnego. Słuszny jest bowiem zarzut naruszenia art. 77 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przepis ten stanowi, iż przy aktualizacji opłaty, o której mowa w ust. 1, tj. opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej na poczet różnicy między opłatą dotychczasową, a opłatą zaktualizowaną zalicza się wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej. Zaliczenie tych nakładów odbywa się w ramach procedury aktualizacyjnej. Za takim stanowiskiem przemawia użyty przez ustawodawcę zwrot „przy aktualizacji opłaty”, zaś pojęcie aktualizacji obejmuje okres pomiędzy wypowiedzeniem opłaty rocznej, a ustaleniem jej wysokości. W związku z powyższym użytkownik wieczysty może domagać się ustalenia wartości i zaliczenia nakładów najpierw przez właściciela, następnie przed samorządowym kolegium odwoławczym, czy w końcu przed sądem powszechnym. Powodowie złożyli wniosek o zaliczenie poniesionych nakładów na budowę infrastruktury technicznej w kwocie 1.000.000,00 zł na poczet różnicy

pomiędzy opłatą dotychczasową a zaktualizowaną we wniosku o ustalenie z dnia 6 stycznia 2009 r. który w niniejszej sprawie zastąpił pozew. Bez badania załączonych faktur i umów, do których faktury te nawiązują, Sąd Okręgowy uznał, iż nie wynika z nich, że nakłady dotyczyły nieruchomości budynkowej przy ul. (...) we W., przez co nie podlegają zaliczeniu w trybie art. 77 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W apelacji powodowie podnieśli, iż budowa urządzeń infrastruktury tam położonego budynku, odbyła się przy pomocy środków finansowych powodów, co ci wykazali załączonymi do pozwu dowodami. Natomiast art. 77 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami nakazuje zaliczenie wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej po dniu dokonania ostatniej aktualizacji, na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną.

Zgodnie z treścią wyroku Sądu Apelacyjnego w W. z dnia 21 lipca 2011 r. (VI A Ca 88/2011, Lex Polonica nr 2796496), w przypadku, gdy użytkownik wieczysty zgłosi wniosek o zaliczenie nakładów na nieruchomość, właściciel nieruchomości nie może się uchylić od zaliczenia - na poczet różnicy między opłatą poprzednią, a opłatą aktualizowaną - wartości udokumentowanych nakładów użytkownika wieczystego wnoszącego o takie zaliczenie. Jeśli w sprawie powstałby spór w zakresie ustalenia rozmiaru i wartości nakładów w toku postępowania aktualizacyjnego, kwestia ta powinna zostać wyjaśniona w tym postępowaniu. Jednocześnie należy wskazać, iż Sąd Najwyższy rozstrzygnął ewentualne wątpliwości mogące powstać co do wykładni przepisu art. 77 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami w zakresie sformułowania „przy aktualizacji”, które jest pojęciem obejmującym okres od wypowiedzenia opłaty rocznej do ustalenia jej wysokości. Prowadzi to do wniosku, że użytkownik wieczysty może właśnie w tym okresie domagać się ustalenia wartości i zaliczenia nakładów przez właściciela, później przed samorządowym kolegium odwoławczym, a w końcu przed sądem powszechnym. Zaliczenie wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej jest obowiązkiem właściciela gruntu, nawet wówczas jeżeli właściciel nie posiadałby wystarczającej wiedzy o tych nakładach.

Zaliczenie wartości owych nakładów na poczet różnicy pomiędzy dotychczasową a zaktualizowaną opłatą za użytkowanie wieczyste, w rozumieniu art. 77 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r., nr 261, poz. 2603 ze zm.), odbywa się w ramach procedury aktualizacyjnej. Nie jest to odrębna sprawa, a formą jej załatwienia nie może być decyzja administracyjna. We wniosku do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we W. o ustalenie, że podwyższenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości strony pozwanej jest nieuzasadnione, powodowie podnieśli, iż wartość nakładów na budowę infrastruktury technicznej wyniosła 1.000.000,00 zł, przez co wnoszą o jej zaliczenie na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a zaktualizowaną (k. 15 akt). Tymczasem Sąd Okręgowy w zleceniu do biegłego pominął tę kwestię, co było błędem w sytuacji, kiedy wniosek o zaliczenie podlega w toku aktualizacji weryfikacji przez rzeczoznawcę majątkowego. Nie może to być w żadnym razie tylko jednostronne oświadczenie użytkownika wieczystego (por. wyrok SN z dnia 21 kwietnia 2010r., sygn. akt V CSK 356/09, Rzeczpospolita z dnia 19 maja 2010 r.).

Z oświadczenia powodów wynika, iż zaliczeniu powinna podlegać kwota 1.000.000,00 zł, gdy tymczasem z załączonych do akt faktur VAT dotyczących budowy urządzeń infrastruktury technicznej w nieruchomości budynkowej przy ul. (...) we W. wypływa wniosek, iż wartość ta wyniosła 618.576,34 zł. Gdyby zestawić tę kwotę z kwotą 493.066,70 zł, wyrażającą różnicę pomiędzy opłatą dotychczasową (67.225,37 zł) a opłatami zaktualizowanymi za lata 2009-2011 (odpowiednio 134.450,74 zł, 231.580,87 zł i 328.711,20 zł) nasunąłby się wniosek, że podwyżka opłat w tych latach była nieuzasadniona. Ewentualne wykazanie przez biegłego sądowego, że zaliczeniu powinna podlegać kwota podana przez powodów, miałoby o tyle znaczenie, iż ustawa każe przy następnych aktualizacjach zaliczyć wartość nakładów nieuwzględnionych przy aktualizacjach poprzednio dokonanych. Nie rozpoznano zatem istoty sprawy, co wystąpiło w sytuacji, gdy Sąd I instancji oddalił wniosek o zaliczenie, bez zbadania przez biegłego rzeczywistej wartości nakładów dokonanych przez powodów na urządzenia infrastruktury technicznej. Sąd II instancji, uznając zasadność tego zarzutu merytorycznego, musi zaskarżony wyrok uchylić i przekazać sprawę do ponownego rozpoznania. W przeciwnym razie strona byłaby pozbawiona jednej merytorycznej instancji.

Orzeczenie Sądu Apelacyjnego uzasadniają przepisy art. 386 § 4 k.p.c. i art. 108 § 2 k.p.c.

MR