

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

22 grudnia 2017 roku

**Sąd Rejonowy w Pułtusku, Wydział I Cywilny w składzie następującym:**

Przewodniczący SSR Marcin Korajczyk

Protokolant sekretarz Ewelina Borkowska

po rozpoznaniu na rozprawie 22 grudnia 2017 roku w P.

sprawy z powództwa **Przedsiębiorstwa Handlowo – (...) Sp. z o.o. w P.**

przeciwko **Gminie P.**

o ustalenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości

#### **orzeka**

1. ustala, że podwyższenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego stanowiącej własność Gminy P. nieruchomości położonej w P., oznaczonej jako działka ewidencyjna (...), obręb 9, o powierzchni 0,6568 ha, dla której Sąd Rejonowy w Pułtusku prowadzi księgę wieczystą nr (...), dokonane wypowiedzeniem z 27 listopada 2012 roku przez Burmistrza Miasta P., jest uzasadnione do kwoty 10.407,66 zł (dziesięć tysięcy czterysta siedem złotych sześćdziesiąt sześć groszy) i od 1 stycznia 2013 roku oraz na lata następne opłata z tytułu wieczystego użytkowania wyżej wymienionej nieruchomości wynosi 10.407,66 zł (dziesięć tysięcy czterysta siedem złotych sześćdziesiąt sześć groszy);
2. oddala w pozostałym zakresie powództwo o ustalenie, że podwyższenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu dokonane wypowiedzeniem z 27 listopada 2012 roku przez Burmistrza Miasta P. jest niezasadne;
3. zalicza na poczet różnicy pomiędzy opłatą dotychczasową wynoszącą 6.905,76 zł (sześć tysięcy dziewięćset pięć złotych siedemdziesiąt sześć groszy) a opłatą zaktualizowaną, ustaloną w punkcie 1. wyroku, wartości nakładów w postaci budowy drogi dojazdowej w 1999 roku, o wartości 28.505,00 zł (dwadzieścia osiem tysięcy pięćset pięć złotych), do czasu wyczerpania sumy zaliczenia;
4. oddala powództwo o zaliczenie na poczet różnicy pomiędzy opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną nakładów w postaci: modernizacji drogi wewnętrznej w 1998 roku, modernizacji istniejącej linii energetycznej w 1995 roku, budowy linii energetycznej na terenie nieruchomości w 1996 roku;
5. zasądza od pozwanej Gminy P. na rzecz powoda Przedsiębiorstwa Handlowo – (...) Sp. z o.o. w P. 685,29 złotych (sześćset osiemdziesiąt pięć złotych dwadzieścia dziewięć groszy) tytułem zwrotu części kosztów postępowania;
6. zasądza od pozwanej Gminy P. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Pułtusku 5.535,30 złotych (pięć tysięcy pięćset trzydzieści pięć złotych trzydzieści groszy) tytułem zwrotu części kosztów postępowania obciążających pozwaną;
7. w pozostałym zakresie nieuiszczone koszty sądowe przejmuje na rachunek Skarbu Państwa.

SSR Marcin Korajczyk

## UZASADNIENIE

Powód **Przedsiębiorstwo Handlowo – (...) Sp. z o.o. w P.** 25 marca 2013 roku złożył wniosek do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w C. (dalej również (...)) o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w P., oznaczonego jako działka ewidencyjna (...) dokonana pismem Burmistrza (...) z 27 listopada 2012 roku jest nieuzasadniona co do wysokości i wniósł o utrzymanie opłaty w wysokości dotychczasowej, ewentualnie o ustalenie, że jest ona zasadna w niewielkiej wysokości. Nadto, powód wniósł o zaliczenie na poczet różnicy pomiędzy opłatą dotychczasową a zaktualizowaną wartości nakładów w postaci budowy drogi dojazdowej, modernizacji drogi wewnętrznej, linii elektrycznej zaciskającej (przyłącza), linii elektrycznej na terenie działki w wysokości 37.915,75 zł (pozew – k. 48, pismo precyzujące – k. 126-127)

Wniosek ten, zgodnie z art. 80 ust. 2 w zw. z art. 78 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, zastępuje pozew.

W odpowiedzi na pozew pozwany **Gmina P.** wniósł o oddalenie powództwa w całości, zasądzenie kosztów postępowania i przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania wartości nieruchomości (odpowiedź na pozew - k. 108).

Na rozprawie 25 września 2015 roku pozwany podniósł zarzut przedawnienia roszczeń powoda o żądanie zaliczenia nakładów na nieruchomość uwagi na 10 – letni termin przedawnienia roszczeń (k. 277).

Pismem procesowym z 27 listopada 2015 roku powód rozszerzył powództwo żądając ustalenia, że opłata z tytułu użytkowania wieczystego omawianego gruntu winna być ustalona na poziomie określonym w § 4 umowy o ustanowienie prawa wieczystego użytkowania gruntu, a więc na pierwotnie ustalonym poziomie. Powołując się na treść wyroku Sądu Najwyższego z 16 maja 2002 roku, sygn. akt IV CKN 1059/00, wskazał, że powód prawo wieczystego użytkowania omawianego gruntu otrzymał w wyniku prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego, tymczasem, jak wskazał Sąd Najwyższy w omawianym wyroku, „konsekwencją odejścia w ustawie prywatyzacyjnej, w przypadku prywatyzacji bezpośredniej, od publicznego trybu ustanawiania użytkowania wieczystego, jest pozbawienie właściciela nieruchomości zarówno pierwszej opłaty rocznej z tytułu jej oddania w użytkowanie wieczyste, jak i przewidzianej w tym trybie możliwości jej aktualizacji na podstawie art. 77 i 78 u.g.n.” W konsekwencji, zdaniem powoda opłata z tytułu wieczystego użytkowania gruntu winna być ustalona na poziomie niższym niż dotychczas (ustalonej w wyniku jej aktualizacji w 2009 roku w związku z zawarciem ugody w postępowaniu aktualizacyjnym) i winna wynosić 3.705,93 zł, a nie dotychczasową 6.905,76 zł. (pismo - k. 294 – 296).

Odpowiadając na rozszerzone powództwo pozwany wniósł o jego oddalenie. Wskazał, że jego zdaniem żądanie ustalenia opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntu na poziomie 3.705,93 zł jest „zupełnie nieuzasadnione i sprzeczne z prawem” (pismo - k. 422).

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

Gmina P. jest właścicielem nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna (...) położonej w P.. Nieruchomość ta znajduje się w wieczystym użytkowaniu Przedsiębiorstwa Handlowo – (...) Sp. z o.o. w P.. Dla omawianej nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Pułtusku księga wieczysta o numerze (...). Prawo wieczystego użytkowania ustanowione zostało 19 marca 1999 roku, na podstawie umowy zawartej 18 marca 1999 roku.

Pismem z 27 listopada 2012 roku znak (...)Burmistrz Miasta P., wypowiedział dotychczasową wysokość opłaty rocznej w wysokości 6.905,76 zł z tytułu użytkowania wieczystego gruntu - działki oznaczonej w ewidencji gruntów numerem (...) położonej w P., będącego we wieczystym użytkowaniu Przedsiębiorstwa Handlowo – (...) Sp. z o.o. w P. i zaoferował przyjęcie nowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wyżej wymienionego gruntu stanowiącą 3% wartości tego gruntu w wysokości 22.344,33 zł.

Do 27 listopada 2012 roku wysokość opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania wyżej wymienionej nieruchomości wynosiła 6.905,76 zł, a ostatnia aktualizacja miała miejsce z 1 stycznia 2009 roku. Wysokość opłaty została ustalona ugodą zawartą przez Gminę P. i Przedsiębiorstwo Handlowo – (...) Sp. z o.o. w P. przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w C..

Wartość rynkowa prawa własności omawianej nieruchomości według stanu na 31 grudnia 2012 roku wynosiła 346.922 zł.

Po ustanowieniu prawa wieczystego użytkowania Przedsiębiorstwo Handlowo – (...) Sp. z o.o. w P. dokonało nakładów na nieruchomość w postaci budowy drogi dojazdowej o wartości 28.505 zł.

Przed ustanowieniem prawa wieczystego użytkowania gruntu, Przedsiębiorstwo Handlowo – (...) Sp. z o.o. w P. dokonało również nakładów na omawiany grunt a będący w jego posiadaniu, w postaci modernizacji drogi wewnętrznej (w 1998 roku), modernizacji istniejącej linii energetycznej (w 1995 roku) budowy linii energetycznej (w 1996 roku)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie: dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy, w tym opinii biegłego J. D. (1) i zeznań świadka R. N., którym to dowodom Sąd dał wiarę, za wyjątkiem opinii biegłych I. W. i J. O. (1), a także materiałów prasowych, o przeprowadzenie dowodu z których Sąd wnioszek powoda oddalił.

Sąd nie uwzględnił w stanie faktycznym ustaleń poczynionych przez biegłych I. W. i J. O. (1), albowiem opinie przez nich wydane zawierały wady, których biegli nie usunęli wydając opinie uzupełniające. Po pierwsze, biegli w celu wydania opinii zawężyli rynek nieruchomości porównawczych jedynie do obszaru miasta (...), mimo iż jak wskazywali, na rynku tym brak jest wystarczającej liczby transakcji porównawczych dotyczących nieruchomości o przeznaczeniu podobnym do nieruchomości wycenianej. Po drugie, błędnie ustalili datę poczynionych nakładów przez wieczystego użytkownika (biegła I. W. uznała, że wszystkie nakłady były poczynione przed jego ustanowieniem sugerując się datą wpisu prawa w księdze wieczystej a nie złożenia wniosku o wpis, natomiast biegły J. O. (1) okoliczności tej w ogóle nie wziął pod uwagę mimo jednoznacznego zlecenia Sądu). Po trzecie, różnica wartości nieruchomości ustalona przez tych biegłych sięgała poziomu 100.000 zł, a więc 1/3 wartości nieruchomości. Taka różnica wyceny nieruchomości ustalonej na ten sam dzień wyceny, wymagała w ocenie Sądu dopuszczenia dowodu z opinii trzeciego biegłego. Co więcej, opinie tych biegłych były konsekwentnie kwestionowane przez strony postępowania, a zdaniem Sądu zarzuty zgłaszane przez strony były uzasadnione.

Mankamentów wyżej wymienionych pozbawiona była opinia biegłego J. D. (1). Ten biegły, w przeciwieństwie do poprzednich biegłych, poszerzył rynek badania. Ustalił transakcje dotyczące nieruchomości podobnych, szeroko przeanalizował kwestię zasad szacowania nieruchomości w kwestii ustalenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, przeanalizował również kwestię nakładów dokonanych przez Przedsiębiorstwo Handlowo – (...) Sp. z o.o. w P. na przestrzeni lat 1996 – 1999 i ustalił które z nakładów zostały dokonane przed ustanowieniem wieczystego użytkowania gruntu, a które po jego ustanowieniu (w kontekście wpisów w księdze wieczystej). Ponadto, biegły jednoznacznie i logicznie wskazał, że jedynie nakład poczyniony przez Przedsiębiorstwo Handlowo – (...) Sp. z o.o. w P. w 1999 roku (po ustanowieniu wieczystego użytkowania) w postaci budowy drogi dojazdowej stanowił nakład konieczny poniesiony przez wieczystego użytkownika i podlegał zaliczeniu w trybie art. 77 ust. 6 u.g.n. Co więcej, opinia biegłego J. D. (1) nie była ostatecznie (po jej uzupełnieniu opinią pisemną uzupełniającą) kwestionowana przez strony postępowania. Z tych też powodów również Sąd nie miał podstaw, aby odmówić jej wiary.

### ***Sąd zważył, co następuje:***

Zgodnie z art. 71 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (również u.g.n.), za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się opłaty roczne, przy czym wysokość tych opłat ustalana jest zgodnie z art. 72 ustawy, jako określony procent ceny nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste. Stosownie natomiast do treści art. 77 ust. 1 ustawy, wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości

gruntowej może być aktualizowana, nie częściej niż raz na trzy 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. Aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego, na podstawie wartości nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego (art. 77 ust. 3 ustawy). Właściwy organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną 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, jak również poinformować o wartości nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego i o miejscu, w którym można się zapoznać z odpowiednim operatem szacunkowym (art. 78 ust. 1 ustawy). Stosowanie natomiast do treści art. 78 ust. 2 ustawy, użytkownik wieczysty niezgadzający się z nową wyceną nieruchomości lub ustaleniem opłaty rocznej od użytkowania wieczystego może w terminie 30 dni złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Jeżeli w postępowaniu przed kolegium nie dojdzie do ugody, kolegium wydaje orzeczenie o oddaleniu wniosku lub o ustaleniu nowej wysokości opłaty. Zgodnie z art. 80 cytowanej ustawy od orzeczenia kolegium organ i użytkownik wieczysty mogą wnieść sprzeciw, co jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego; wniosek skierowany do kolegium zastępuje wówczas pozew, a orzeczenie kolegium traci moc. Do ustalenia, czy nastąpiła zmiana wartości nieruchomości gruntowej, zachodzi potrzeba określenia jej aktualnej wartości i porównania z ceną przyjętą – zgodnie z art. 72 u.g.n. – jako podstawą ustalenia wysokości opłaty rocznej. Czynność ta powinna zostać wykonana zgodnie z art. 7 i 77 ust 3 u.g.n. przez rzeczoznawców majątkowych. Zgodnie natomiast z art. 78 ust. 3 u.g.n., ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty, spoczywa na właściwym organie. Jeśli zatem, tak jak w niniejszej sprawie, organ wypowiedział dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego poprzez ustalenie jej w wyższej kwocie, to na nim spoczywał ciężar udowodnienia zasadności wypowiedzenia, a więc udowodnienia, że wartość nieruchomości się zwiększyła.

Bezsporny między stronami był co do zasady wyżej ustalony przez Sąd stan faktyczny sprawy dotyczący zarówno kwestii ustanowienia wieczystego użytkowania, położenia nieruchomości, przysługującego pozwanemu prawa własności, wysokości dotychczasowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, jaką zobowiązany był uiszczać powód na podstawie ugody z 27 listopada 2012 roku.

Te bezsporne okoliczności wynikały zarówno z dokumentów, jak i ich kopii złożonych przez strony do akt sprawy oraz ze zgodnych oświadczeń stron.

Spór między stronami sprowadzał się natomiast do ustalenia czy w ogóle dopuszczalne było w okolicznościach niniejszej sprawy aktualizowanie opłaty z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości względem powoda, wartości nieruchomości będącej przedmiotem oceny i w konsekwencji wartości opłaty rocznej od ustanowionego wieczystego użytkowania należnej od 1 stycznia 2013 roku, rodzaju oraz wartości nakładów poczynionych przez Przedsiębiorstwo Handlowo – (...) Sp. z o.o. w P. oraz czy powodowi przysługiwało prawo żądania zaliczania poczynionych nakładów na poczet zaktualizowanej opłaty rocznej, to jest czy nie doszło do przedawnienia roszczeń w tym zakresie.

W ocenie Sądu dopuszczalne było wypowiedzenie przez Gminę P. dotychczasowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu będącego w posiadaniu powoda, mimo iż do ustanowienia prawa wieczystego użytkowania omawianego gruntu doszło w wyniku prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego - w trybie ustawy z 13 lipca 1990 roku o prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych (Dz. U. nr 51, poz. 290) – to jest „Przedsiębiorstwa Budownictwa (...) w P.”, o czym świadczy treść aktu notarialnego z 4 czerwca 1992 roku (k. 329 i nast.), dokumentacji z rokowań (k. 331 i nast.) oraz aktu notarialnego z 18 marca 1999 roku zawierającego umowę oddania gruntu w użytkowanie wieczyste.

Twierdzenie o niedopuszczalności możliwości aktualizacji opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania gruntu powód opierał o treść wyroku Sądu Najwyższego z 16 maja 2002 roku, sygn. akt IV CKN 1059/00. Powód podniósł, że prawo wieczystego użytkowania omawianego gruntu otrzymał w wyniku prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego,

tymczasem, jak wskazał Sąd Najwyższy w omawianym wyroku, „konsekwencją odejścia w ustawie prywatyzacyjnej, w przypadku prywatyzacji bezpośredniej, od publicznego trybu ustanawiania użytkownika wieczystego, jest pozbawienie właściciela nieruchomości zarówno pierwszej opłaty rocznej z tytułu jej oddania w użytkowanie wieczyste, jak i przewidzianej w tym trybie możliwości jej aktualizacji na podstawie art. 77 i 78 u.g.n.”

Jednakże należy zauważyć, że orzeczenie to zapadło na zgoła odmiennym stanie faktycznym sprawy, w zakresie którego wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty rocznej zostało skierowane do leasingobiorcy wieczystego użytkownika, a nie wieczystego użytkownika. W orzeczeniu tym Sąd Najwyższy wskazał, że leasingobiorca zobowiązany jest do uiszczania opłaty leasingowej wynikającej z zawartej umowy, a nie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. Tym samym nie jest możliwe zaktualizowanie względem niego opłaty z tytułu wieczystego użytkownika, której to opłaty leasingobiorca nie uiszcza. Tymczasem w niniejszej sprawie powód nie był leasingobiorcą, lecz wieczystym użytkownikiem, zobowiązanym do uiszczenia opłaty z tytułu ustanowienia prawa wieczystego użytkownika, jak też opłat rocznych, co wynikało z umowy oddania gruntu w użytkowanie wieczyste z 18 marca 1999 roku, w szczególności § 3 i 4 umowy (k. 3 i następne). Co więcej, omawiane prawo wieczystego użytkownika nie stanowiło składnika majątkowego likwidowanego przedsiębiorstwa państwowego (co nastąpiło 4 czerwca 1992 roku), lecz zostało ustanowione dopiero w 1999 roku na rzecz powoda. Po drugie, należy zauważyć, że ani postanowienia ustawy z 13 lipca 1990 roku o prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych, ani też ustawy z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami nie zawierają postanowień, które wyłączałyby prawo właściciela nieruchomości do żądania aktualizacji opłaty z tytułu wieczystego użytkownika gruntu względem wieczystego użytkownika, nawet w sytuacji, w której do ustanowienia prawa wieczystego użytkownika doszło na skutek negocjacji związanych z prywatyzacją przedsiębiorstwa państwowego. Co więcej, w ocenie Sądu wyłączenie takie byłoby sprzeczne z istotą wieczystego użytkownika i uprawnieniem właściciela nieruchomości do aktualizacji opłaty z tytułu wieczystego użytkownika, która to instytucja posiada charakter waloryzacyjny.

W konsekwencji, należało uznać, że wskazania zawarte w wyroku Sądu Najwyższego z 16 maja 2002 roku, sygn. akt IV CKN 1059/00, dotyczyły instytucji wieczystego użytkownika stanowiącego składnik przedmiotu leasingu, a nie wieczystego użytkownika jako prawa ustanowionego odrębną umową oddania gruntu w użytkowanie wieczyste, a pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w tym orzeczeniu należało interpretować w stanie faktycznym, w jakim orzeczenie to zapadło, a nie nadawać mu charakter uniwersalny.

Powyzsza konstatacja prowadzi to do wniosku, że w określonych sytuacjach, w przypadku prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego, dopuszczalne jest żądanie przez właściciela nieruchomości zarówno pierwszej opłaty rocznej z tytułu oddania gruntu w użytkowanie wieczyste, jak i przewidzianej ustawą z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, możliwości jej aktualizacji na podstawie art. 77 i 78 u.g.n.

W tych warunkach Sąd uznał, że wypowiedzenie przez pozwanego dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu było dopuszczalne co do zasady i uzasadnione, bowiem dokonane było po upływie 3 lat od daty ostatniej aktualizacji.

Przechodząc do rozważenia kwestii dotyczących ustalenia wartości nieruchomości na dzień 31 grudnia 2012 roku, w ocenie Sądu Gmina P. w postępowaniu sądowym nie wykazała, aby wartość nieruchomości będącej przedmiotem oceny na dzień 1 stycznia 2013 roku wynosiła 744.811 zł, a tym samym, że wysokość opłaty rocznej naliczanej od 1 stycznia 2013 roku powinna wynosić 13.811,52 zł, w 2014 roku 18.077,92 zł i w 2015 roku 22.344,33 zł. Przeprowadzone natomiast w sprawie dowody wykazały, że wartość nieruchomości uległa zwiększeniu do poziomu 346.922 zł.

Nie ulega wątpliwości, że w niniejszej sprawie, na etapie postępowania administracyjnego, na zlecenie Gminy P. został wykonany operat szacunkowy, z którego wynikało, że wartość nieruchomości uległa zmianie, a rzeczoznawca majątkowy wycenił wartość przedmiotowej nieruchomości na 744.811 zł. Powód natomiast nie zgadzając się z tą wyceną złożył wniosek do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w C., w którym zakwestionował zasadność dokonanego wypowiedzenia i ustalenia nowej wysokości opłaty rocznej.

Sąd, po złożeniu sprzeciwu od orzeczenia SKO, rozpoznając od nowa wniosek (pozew) powoda o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej była niezasadna nie był związany wyceną dokonaną przez rzeczoznawcę majątkowego na etapie przesądowym i we własnym zakresie dokonywał ustalenia tej wartości. Operat szacunkowy wykonany na zlecenie organu, który zamierza wypowiedzieć dotychczasową wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nie może być uznany za dowód w sprawie. Z chwilą gdy sprawa zostaje przekazana do Sądu, postępowanie toczy się według reguł kodeksu postępowania cywilnego. Sąd w postępowaniu rozpoznawczym przeprowadza dowody, w oparciu o ocenę których wydaje następnie rozstrzygnięcie.

Wydając opinię w sprawie, na której Sąd ostatecznie się oparł (o czym była już mowa wcześniej) biegły J. D. (2) ustalił, że wartość ocenianej przez niego nieruchomości na 31 grudnia 2012 roku, wynosiła 346.922 zł. Ostatecznie (po złożeniu przez biegłego opinii pisemnej uzupełniającej stanowiącej odpowiedź na zastrzeżenia powoda) opinia ta nie była przez strony kwestionowana. Strony nie wnosiły o uzupełnienie opinii przez biegłego, ani też o wydanie opinii przez innego biegłego. W tych okolicznościach sprawy, uznając że opinia biegłego jest spójna, logiczna, jednoznaczna i nie zawiera uchybień, które dyskredytowały opinie wydane przez biegłych I. W. i J. O. (o czym była mowa wcześniej) Sąd przyjął jej wnioski za swoje i na jej treści poczynił ustalenia faktyczne.

W związku z powyższym Sąd ustalił – przyjmując zgodnie z art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami dotychczasową wysokość stawki procentowej (3%) - że podwyższenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego stanowiącej własność Gminy P. nieruchomości położonej w P., oznaczonej jako działka ewidencyjna (...), obręb(...) o powierzchni 0,6568 ha, dla której Sąd Rejonowy w Pułtuskach prowadzi księgę wieczystą nr (...), dokonane wypowiedzeniem z 27 listopada 2012 roku przez Burmistrza Miasta P., jest uzasadnione do kwoty 10.407,66 zł i od 1 stycznia 2013 roku oraz na lata następne opłata z tytułu wieczystego użytkowania wyżej wymienionej nieruchomości wynosi 10.407,66 zł, o czym orzeczono w punkcie 1. wyroku.

Ponieważ żądanie, tak ustalenia, że wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty było nieuzasadnione, jak też żądanie ustanowienia jej na poziomie ustalonym aktem notarialnym z 18 marca 1999 roku było bezzasadne, Sąd w punkcie 2. wyroku oddalił dalej idące żądanie w tym zakresie.

Częściowo zasadne było roszczenie powoda o zaliczenia na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno - użytkowe gruntu, poniesione przez użytkownika wieczystego, o ile w ich następstwie wzrosła wartość nieruchomości (art. 77 ust. 4, 5 i 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Zgodnie z art. 77 ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami, „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.

Jak wynika z przeprowadzonego postępowania dowodowego, niniejsze postępowanie było drugim postępowaniem aktualizacyjnym. Pierwsze postępowanie aktualizacyjne zakończyło się w 2009 roku zawarciem ugody przed SKO w C.. Niemniej jednak, było to pierwsze postępowanie, w którym wieczysty użytkownik zgłosił do zaliczenia nakłady w postaci: budowy drogi dojazdowej, modernizacji drogi wewnętrznej, linii elektrycznej zaciskającej (przyłącza), linii elektrycznej na terenie działki, szacując koszt tych nakładów na 37.915,75 zł.

Jak wynika z dokumentacji znajdującej się w aktach sprawy prawo wieczystego użytkowania omawianego gruntu powstało 19 marca 1999 roku, z chwilą złożenia do Sądu wniosku o konstytutywne wpisanie prawa wieczystego użytkowania gruntu (k. 3 i 33). Należy bowiem zauważyć, że prawo wieczystego użytkowania powstaje z chwilą konstytutywnego wpisu prawa w księdze wieczystej a swój skutek wywołuje od daty złożenia wniosku o jego wpis (vide: Teresa A. Filipak „Komentarz do art. 237 k.c. publ. Lex Omega, postanowienie Sądu Najwyższego z 27 października 2006 roku, sygn. akt I CSK 184/06, lex 398439, postanowienie Sądu Najwyższego z 6 grudnia 2007 roku, sygn. akt IV CSK 232/07, Lex 398307).

Tym samym dzień 19 marca 1999 roku wyznaczał datę początkową nakładów czynionych przez Przedsiębiorstwo Handlowo – (...) Sp. z o.o. w P. jako wieczystego użytkownika, bowiem dopiero z tym dniem stał się on wieczystym użytkownikiem gruntu. Nakłady czynione przez Przedsiębiorstwo Handlowo – (...) Sp. z o.o. w P. przed tym dniem, były nakładami czynionymi nie przez wieczystego użytkownika, lecz jedynie podmiot, w którego dzierżeniu znajdował się grunt oddany następnie w wieczyste użytkowanie. Zgodnie z art. 77 ust. 4-6 u.g.n. zaliczeniu podlegają jedynie nakłady uczynione przez wieczystego użytkownika a nie inny podmiot, a w konsekwencji muszą one być uczynione po ustanowieniu tego prawa, a nie przed tym dniem (vide: wyrok Sądu Najwyższego z 21 maja 2014 roku, sygn. akt II CSK 451/13, lex 1493915, wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z 25 lipca 2013 roku, sygn. akt I ACa 257/13, lex 1356566).

Jak wynika z materiału dowodowego sprawy, w tym w szczególności złożonych przez powoda faktur VAT, rachunków, zleceń (k. 169-196) oraz opinii biegłego J. D. (2) jedynie nakłady w postaci budowy drogi dojazdowej zostały dokonane przez Przedsiębiorstwo Handlowo – (...) Sp. z o.o. w P., po ustanowieniu prawa wieczystego użytkowania, a ich wartość wynosi 28.505 zł.

Natomiast pozostałe nakłady dokonane przez Przedsiębiorstwo Handlowo – (...) Sp. z o.o. w P. w postaci modernizacji drogi wewnętrznej, modernizacji istniejącej linii energetycznej, budowy linii energetycznej, zostały dokonane przed ustanowieniem prawa wieczystego użytkowania gruntu (w latach w 1995 - 1998) i nie podlegają zaliczeniu na poczet różnicy pomiędzy opłatą zaktualizowaną opłatą dotychczasową w trybie art. 77 ust. 4-6 u.g.n.

Jednocześnie jak wynika z opinii biegłego J. D. (2), nakład w postaci budowy drogi dojazdowej stanowił nakład konieczny w rozumieniu art. 77 ust 6 u.g.n. podlegający zaliczeniu na tej podstawie.

W ocenie Sądu niezasadny był podniesiony przez pozwanego – w kontekście zgłoszonego przez powoda żądania zaliczenia nakładów – zarzut przedawnienia roszczeń w tym zakresie.

Zdaniem Sądu roszczenie powoda o zaliczenie nakładów nie uległo przedawnieniu. Do ustalenia terminu przedawnienia roszczeń w tym zakresie nie miał zastosowania art. 118 k.c., a początek biegu terminu przedawnienia nie określała data poczynienia nakładów, lecz w przypadku powoda będzie określać data zwrotu rzeczy przez wieczystego użytkownika. Termin wymagalności roszczenia o zwrot nakładów, a także termin wymagalności pochodnej tego roszczenia w postaci żądania zaliczenia wartości nakładów na poczet różnicy pomiędzy opłatą zaktualizowaną i opłatą dotychczasową określa art. 243 k.c. Należy zauważyć, że skoro wieczysty użytkownik ma prawo żądać - w terminie 3 lat od daty zwrotu użytkowania gruntu - wynagrodzenia za budynki i urządzenia istniejące w dacie zwrotu, z chwilą wygaśnięcia wieczystego użytkowania, to może również zgodnie z art. 77 ust. 4 – 5 u.g.n. żądać zaliczenia ich równowartości przy drugim i następnych postępowaniach aktualizacyjnych, dokonujących się na przestrzeni 99 lat istnienia tego prawa. Co więcej, wykładnia historyczna art. 77 u.g.n. w szczególności dodanie do jego treści z 22 października 2007 roku, ustępu 5, prowadzi do wniosku, że wolą ustawodawcy było poszerzenie prawa wieczystego użytkownika do żądania zaliczenia nakładów w kolejnych postępowaniach aktualizacyjnych, również w sytuacji, gdy zostały one poczynione przed datą ostatniej aktualizacji opłaty z tytułu wieczystego użytkowania.

W konsekwencji, należało dojść do wniosku, że w okresie trwania wieczystego użytkowania roszczenie o zwrot nakładów, czy też o ich zaliczenie na poczet różnicy pomiędzy opłatą dotychczasową a zaktualizowaną w trybie art. 77 ust. 4 u.g.n., nie przedawnia się, natomiast termin przedawnienia, liczony od dnia zwrotu nieruchomości, wyznacza art. 243 k.c., a art. 118 k.c. nie znajduje w tym przypadku zastosowania (vide uwagi w wyroku Sądu Najwyższego z 31 stycznia 2013 roku, sygn. akt II CSK 223/12, lex 1314383).

Mając powyższe na uwadze, Sąd w punkcie 3. i 4. wyroku zaliczył na poczet różnicy pomiędzy opłatą dotychczasową wynoszącą 6.905,76 zł a opłatą zaktualizowaną, ustaloną w punkcie 1. wyroku, wartość nakładów w postaci budowy drogi dojazdowej w 1999 roku, o wartości 28.505 zł, do czasu wyczerpania sumy zaliczenia i oddalił powództwo o zaliczenie na poczet różnicy pomiędzy opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną wartość nakładów w postaci: modernizacji drogi wewnętrznej w 1998 roku, modernizacji istniejącej linii energetycznej w 1995 roku, budowy linii

energetycznej na terenie nieruchomości w 1996 roku, szczegółowo opisując w sentencji orzeczenia nakłady zgłoszone do zaliczenia, w celu rozwiania w przyszłości wątpliwości w zakresie powagi rzeczy osądzonej.

O kosztach procesu Sąd orzekł w punktach 5. – 7. wyroku, na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. i § 6 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu, dokonując ich stosunkowego rozdzielenia z uwagi na częściowe uwzględnienie powództwa.

Mając na uwadze fakt, iż rozszerzając ostatecznie powództwo powód domagał ustalenia opłaty na poziomie 3.705,93 zł, opłata zaproponowana w wypowiedzeniu wynosiła 22.344,33 zł, a uzasadniona i ustalona przez Sąd wysokość opłaty wynosiła 10.407,66 zł, należy stwierdzić, wartość przedmiotu sporu ostatecznie wynosiła 18.638,40 zł, a powód wygrał niniejsze powództwo w 64,05 %, natomiast pozwany w 35,95 %.

Łącznie koszty postępowania w sprawie wynosiły 10.203,44 zł (772 zł opłata od pozwu, 2.983,38 zł i 378,03 zł – koszty opinii pisemnej i ustnej uzupełniającej biegłej I. W., 2.272,14 zł – koszty opinii biegłego J. O. (2), 160 zł – opłata od rozszerzonego powództwa, 3.131,88 zł i 506,01 zł – koszty opinii biegłego J. D. (1)), z których to kosztów kwota 3.668,14 zł obciążała powoda ( $10.203,44 \text{ zł} * 35,95\%$ ) a pozwanego obciążała kwota 6.535,30 zł ( $10.203,44 \text{ zł} * 64,05\%$ ).

Powód został zwolniony w całości od kosztów sądowych w niniejszej sprawie (k. 104), a w konsekwencji, na podstawie art. 113 ustawy z 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, koszty jego obciążające Sąd przejął na rachunek Skarbu Państwa o czym orzekł w punkcie 7. wyroku.

Pozwany natomiast uiszczył zaliczkę na poczet dowodu z opinii biegłego w wysokości 1.000 zł. Zważywszy, że z ogólnych kosztów postępowania obciążała go kwota 6.536,30 zł, winien on zwrócić Skarbowi Państwa kwotę 5.535,30 zł, o czym orzeczono w punkcie 6. wyroku.

Obie strony reprezentowane były przez profesjonalnych pełnomocników, przy czym jedynie powód zobowiązany był do uiszczenia opłaty skarbowej od udzielonego pełnomocnictwa w wysokości 17 zł.

Koszty zastępstwa prawnego należne powodowi od pozwanego wynosiły 1.548,09 zł ( $2.417 \text{ zł} * 64,05\%$ ). Koszty zastępstwa prawnego należne pozwanemu od powoda wynosiły 862,80 zł ( $2.417 \text{ zł} * 35,95\%$ ). Dokonując wzajemnej kompensacji kosztów Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda 685,29 zł tytułem zwrotu części kosztów procesu ( $1.548,09 \text{ zł} - 862,80 \text{ zł}$ ), o czym orzeczono w punkcie 5. wyroku.

Mając powyższe na uwadze, orzeczono, jak w wyroku.

SSR Marcin Korajczyk