

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 23 marca 2014 roku Sąd Rejonowy w Pabianicach w **pkt. 1.** ustalił, że opłata za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...), objętej księgą wieczystą (...) wynosi od dnia 1 stycznia 2014 roku 6 234,60 złotych, **w pkt. 2.** ustalił, że opłata za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...), objętej księgą wieczystą (...) wynosi od dnia 1 stycznia 2014 roku 4 796,52 złotych, **w pkt. 3.** ustalił, że opłata za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...), objętej księgą wieczystą (...) wynosi od dnia 1 stycznia 2014 roku 3 074,62 złotych, **w pkt. 4.** oddalił powództwo w pozostałej części, **w pkt. 5.** ustalił, że powód ponosi koszty postępowania związane z ustaleniem opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości opisanej w punkcie 1. w 95% a pozwany w 5% pozostawiając szczegółowe wyliczenie kosztów referendarzowi sądowemu, **w pkt. 6.** ustalił, że powód ponosi koszty postępowania związane z ustaleniem opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości opisanej w punkcie 2. w 67% a pozwany w 33% pozostawiając szczegółowe wyliczenie kosztów referendarzowi sądowemu oraz **w pkt. 7.** ustalił, że powód ponosi koszty postępowania związane z ustaleniem opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości opisanej w punkcie 3. w 65% a pozwany w 35% pozostawiając szczegółowe wyliczenie kosztów referendarzowi sądowemu.

Sąd Rejonowy swe rozstrzygnięcie oparł na ustaleniach: działka gruntu o numerze ewidencyjnym (...), położona w P. przy ul. (...) stanowi własność Gminy P.. Jest to działka przeznaczona pod zabudowę domem handlowym. Nieruchomość posiada urzędzoną księgę wieczystą nr (...). Zgodnie z decyzją z dnia 3.12.1992 r. działka ta została oddana w użytkowanie wieczyste (...) S.A. w K. do dnia 13.12.2091 r. Działka gruntu o numerze ewidencyjnym (...), położona w P. przy ul. (...) stanowi własność Gminy P.. Jest to działka przeznaczona pod zabudowę pawilonem handlowym. Nieruchomość posiada urzędzoną księgę wieczystą nr (...). Zgodnie z decyzją z dnia 20.09.1992 r. działka ta została oddana w użytkowanie wieczyste (...) S.A. w K. do dnia 5.12.2089 r. Działka gruntu o numerze ewidencyjnym (...), położona w P. przy ul. (...) stanowi własność Gminy P.. Jest to działka przeznaczona pod zabudowę pawilonem handlowym. Nieruchomość posiada urzędzoną księgę wieczystą nr (...). Zgodnie z decyzją z dnia 20.09.1992 r. działka ta została oddana w użytkowanie wieczyste (...) S.A. w K. do dnia 5.12.2089 r. Prezydent miasta P. dokonał wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej tytułem użytkowania wieczystego wyżej wymienionych działek: pismem z dnia 5 grudnia 2012 roku wypowiedział opłatę w wysokości 2 001,95 zł z tytułu użytkowania wieczystego działki o numerze ewidencyjnym (...), ustalając jednocześnie tę opłatę na kwotę 4 680 złotych, pismem z dnia 5 grudnia 2012 roku wypowiedział opłatę w wysokości 3 041,82 zł z tytułu użytkowania wieczystego działki o numerze ewidencyjnym (...), ustalając jednocześnie tę opłatę na kwotę 7 110 złotych, pismem z dnia 5 grudnia 2012 roku wypowiedział opłatę w wysokości 3 041,82 zł z tytułu użytkowania wieczystego działki o numerze ewidencyjnym (...), ustalając jednocześnie tę opłatę na kwotę 6 510 złotych. Opłata za użytkowanie wieczyste wymienionych działek ustalona została na podstawie opinii biegłego rzeczoznawcy T. M.. Przeprowadzoną wycenę działek zakwestionowała powódka – (...) sp. z o.o. Na skutek wniesionego przez nią odwołania, Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Ł., w wydanych dnia 22 października 2013 roku orzeczeniach stwierdziło, iż aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste wymienionych działek była nieuzasadniona. W toku postępowania przed sądem I instancji ustalono, iż wartość prawa własności nieruchomości objętej KW (...) przy stanie na dzień 5 grudnia 2012 r. wynosi 207 820 złotych, nieruchomości objętej KW (...) przy stanie na dzień 5 grudnia 2012 r. wynosi 159 884 złotych zaś nieruchomości objętej KW (...) przy stanie na dzień 5 grudnia 2012 r. wynosi 102 484 złotych.

Sąd Rejonowy oddalił wniosek o zaliczenie na poczet opłaty podwyższonej poczynionych nakładów. U podstaw jego decyzji leżała zasada prekluzji dowodowej, ujętej w art. 207 § 6 k.p.c. Zarządzeniem z dnia 25 listopada 2014 r. Sąd Rejonowy wezwał pełnomocnika powoda do złożenia w terminie 7 dniowym od dnia doręczenia wezwania do złożenia pisma procesowego, w którym wskazałby nakłady poczynione przez powoda, a zaliczenia których żąda w trybie art. 77 ust. 4 – 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz złożenia dowodów potwierdzających datę dokonania nakładów – pod rygorem ich pominięcia, natomiast pełnomocnik powoda, w odpowiedzi na to wezwanie złożył wniosek o

przedłużenie terminu do złożenia takiego pisma, przy czym nie podjął żadnej próby uprawdopodobnienia, iż nie złożył wskazanych dowodów w wyznaczonym przez sąd terminie bez swojej winy. W tym stanie rzeczy sąd nie przychylił się do wniosku powoda mając na uwadze, że uwzględnienie wniosku spowoduje zwłokę w rozpoznaniu i oddalił wnioski jako spóźnione.

Na podstawie poczynionych ustaleń Sąd Rejonowy stwierdził, że zgodnie z art. 77 ust. 1 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wysokość opłaty rocznej podlega aktualizacji nie częściej niż raz na trzy lata, jeżeli wartość danej nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty. Na podstawie ustalonych w toku postępowania wartości nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste (...) S.A. w K., sąd ustalił, iż wysokość opłaty rocznej w odniesieniu do poszczególnych działek wynosi: 3 074,62 zł w odniesieniu do działki objętej KW nr (...), 4 796,52 zł w odniesieniu do nieruchomości objętej KW nr (...) oraz 6.234,60 zł w odniesieniu do nieruchomości objętej KW nr (...). W pozostałym zakresie sąd powództwo oddalił. O zasadach poniesienia kosztów postępowania sąd orzekł zgodnie z art. 108 k.p.c. w związku z art. 100 k.p.c.

Apelację od opisanego wyroku złożył powód, zaskarżając orzeczenie w części, tj. w pkt. 4 w zakresie, w jakim sąd I instancji oddalił wniosek powoda o zaliczenie na poczet przyszłej opłaty za użytkowanie wieczyste, nakładów poczynionych w trybie art. 77 ust. 4 – 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami.

Zaskarżonemu orzeczeniu powód zarzucił naruszenie przepisów postępowania, które miały istotny wpływ na wynik sprawy, tj. w szczególności:

1. art. 207 § 6 k.p.c. poprzez bezzasadne przyjęcie, iż wniosek powoda podlega prekluzji dowodowej, podczas gdy zgodnie z ugruntowaną linią orzecznictwa, wniosek o rozliczenie nakładów może być rozliczony do chwili prawomocnego określenia wysokości opłaty zaktualizowanej, zatem nie mógł zostać uznany za spóźniony;
2. art. 217 § 1 i 2 k.p.c. w związku z art. 227 k.p.c. przez niedopuszczenie zgłoszonego prawidłowo dowodu z opinii biegłego na okoliczność określenia wartości nakładów podlegających zaliczeniu w trybie art. 77 ust. 4 i 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Powołując się na sformułowane w apelacji zarzuty powód wniósł o:

1. zmianę wyroku w zaskarżonej części, tj. poprzez rozliczenie poczynionych nakładów i zasądzenie kosztów sądowych w I instancji wedle norm przepisanych oraz zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego wedle norm przepisanych;
2. zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania w II instancji w tym kosztów zastępstwa procesowego wedle norm przepisanych;
3. na podstawie art. 380 k.p.c., o rozpoznanie przez sąd II instancji postanowienia sądu I instancji z dnia 2 marca 2015 roku oddalającego wniosek pełnomocnika powoda o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu o dokonanie przez biegłego oględzin nieruchomości w zakresie do poczynionych przez powoda na przedmiotową nieruchomość nakładów i wydania opinii w przedmiotowym zakresie oraz przeprowadzenia tego dowodu przez sąd II instancji w oparciu o art. 382 k.p.c.
4. na podstawie art. 382 w związku z art. 241 k.p.c., o uzupełnienie i powtórzenie postępowania dowodowego przez przeprowadzenie dowodu z dokumentów przedłożonych do niniejszego postępowania na okoliczność rozliczenia poniesionych przez powoda kosztów;

Ewentualnie, z ostrożności procesowej, powód wniósł o:

1. uchylene zaskarżonej części wyroku i przekazanie sprawy w tym zakresie do ponownego rozpoznania;

2. zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania w II instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego, wedle norm przepisanych.

**Sąd Okręgowy zważył co następuje:**

Apelacja jest bezzasadna.

Zarzut naruszenia art. 207 § 6 k.p.c. należy uznać za trafny, aczkolwiek nie mógł okazać się on skuteczny.

Sąd Okręgowy podziela powołaną przez skarżącego linię orzecniczą, w myśl której wniosek o zaliczenie nakładów w trybie art. 77 ust. 4 i 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami, złożony może być aż do prawomocnego ustalenia opłaty aktualizacyjnej.

Zasady dokonywania zaliczenia nakładów poczynionych przez użytkownika w czasie trwania umowy użytkowania wieczystego ujęte zostały w art. 77 ust. 4-6 ustawy o gospodarce nieruchomościami, przy czym dwa ostatnie ustępy tego przepisu wprowadzone zostały do ustawy dopiero w wyniku nowelizacji z 2007 r. (Dz. U. Nr 173, poz. 1218). Wskazana grupa przepisów określa przede wszystkim wierzytelności, jakie podlegają zaliczeniu (wartość nakładów zaliczana jest na poczet różnicy między nową a dotychczasową opłatą) i rodzaj nakładów, których wartość może być zaliczona, natomiast jeśli chodzi o tryb zaliczania ograniczają się do stwierdzenia, że wartość nakładów "zalicza się" "przy aktualizacji opłaty, o której mowa w ust. 1", a więc przy aktualizacji opłaty rocznej. Sąd Najwyższy wyjaśnił, że zaliczenie wartości nakładów przy aktualizacji opłaty rozumieć należy, jako czynność dokonaną z zachowaniem procedury trybu aktualizacji w okresie od wypowiedzenia opłaty rocznej do ustalenia jej wysokości. Przy czym użytkownik wieczysty może domagać się ustalenia wartości i zaliczenia nakładów przez właściciela, później przed samorządowym kolegium odwoławczym a w końcu przed sądem powszechnym. Użytkownik może zgłosić wniosek o zaliczenie nakładów w każdym czasie, ale wniosek ten stanie się skuteczny dopiero w chwili przystąpienia do aktualizacji opłaty (wyrok z dnia 14 maja 2010 r., II CSK 610/09, nie publ.), wykluczone jest bowiem odrębne, dokonywane poza procedurą aktualizacji opłat, jednostronne oświadczenie użytkownika wieczystego o potrąceniu wartości nakładów w trybie art. 498 k.c. (wyrok z dnia 21 kwietnia 2010 r., V CSK 356/09, Lex nr 584211).

Tym samym, do wniosku tego nie odnoszą się przepisy regulujące zasady prekluzji dowodowej, w tym powołany przez sąd I instancji przepis art. 207 § 6 k.p.c. W konsekwencji postanowienie z dnia 2 marca 2014 roku oddalające wniosek o rozliczenie nakładów w trybie art. 77 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami uznać należało, zgodnie z twierdzeniami apelacji, za błędne. Niemniej jednak wskazany błąd nie mógł mieć wpływu na treść wyroku zapadłego w sprawie, o czym mowa poniżej.

Wniosek o rozliczenie nakładów w trybie art. 77 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami pozwany złożył na rozprawie w dniu 20 października 2014 roku. Porządkując okoliczności faktyczne towarzyszące referowanej materii, należy zauważyć, że: zgłaszając wniosek ustnie powód nie przedstawił żadnych twierdzeń ani dowodów na jego poparcie. Poprzestał jedynie na złożeniu wniosku o dokonanie oględzin na terenie nieruchomości oddanej mu w użytkowanie wieczyste, nie wskazując zarazem tezy dowodowej, dla której dowód ten miałby zostać przeprowadzony. Sąd wezwał zatem powoda do uzupełnienia braków wniosku o rozliczenie nakładów w terminie 7 dni zarządzeniem z dnia 25 listopada 2014 roku. Powód braków tych nie uzupełnił i jedynie wniósł o przedłużenie udzielonego mu terminu. W dniu 2 marca 2015 roku sąd wydał postanowienie, którym oddalił zarówno wniosek o zaliczenie nakładów, jak i wniosek dowodowy o przeprowadzenie oględzin. Powód nie złożył do protokołu zastrzeżeń co do tych decyzji w trybie art. 262 k.p.c.. W takim stanie rzeczy wydanie przez sąd I instancji wyroku uwzględniającego wniosek o rozliczenie nakładów nie było możliwe. Sąd bowiem nie tylko nie dysponował materiałem dowodowym, który zasadność wniosku mógłby wykazać ale nawet nie zostały mu przedstawione twierdzenia, na podstawie których można byłoby ustalić, czego ten wniosek w istocie dotyczył.

Zarazem wydanie przez sąd postanowienia o oddaleniu wniosku o rozliczenie nakładów nie mogło stanowić usprawiedliwienia dla bierności powoda. Od daty złożenia wniosku do daty jego oddalenia upłynęły blisko cztery miesiące, w związku z czym powód miał wystarczającą ilość czasu, by przedsięwziąć odpowiednie starania.

Skarżący powołał dowody oraz twierdzenia na poparcie swojego wniosku o zaliczenie nakładów na poczet opłaty aktualizacyjnej dopiero w apelacji. Zgodnie z art. 381 k.p.c. sąd drugiej instancji może pominąć nowe fakty i dowody, jeżeli strona mogła je powołać w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji, chyba że potrzeba powołania się na nie wynika później. W sprawie niniejszej nie ulegało wątpliwości, iż skarżący miał możliwość przedstawienia twierdzeń i dowodów dotyczących ustalenia wysokości nakładów podlegających zaliczeniu na poczet opłaty aktualizacyjnej już przed sądem I instancji, a jego zaniechanie w tym zakresie, nie zasługuje na usprawiedliwienie. Tym samym zasadnym było pominięcie twierdzeń i dowodów skarżącego, zgłoszonych w postępowaniu apelacyjnym. Nieprawdziwy okazał się zarzut naruszenia art. 217 § 1 i 2 k.p.c. w związku z art. 227 k.p.c. Analiza akt sprawy prowadzi do wniosku, iż skarżący na żadnym etapie postępowania przed sądem nie składał wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność nakładów dokonanych na oddaną mu w użytkowanie wieczyste nieruchomości. Z treści wniosków apelacji wynika, iż skarżący miał złożyć wniosek o „dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu o dokonanie przez biegłego oględzin nieruchomości w zakresie do poczynionych przez powoda na przedmiotową nieruchomość nakładów i wydania opinii w przedmiotowym zakresie” i wniosek ten oddalony miał być na rozprawie w dniu 2 marca 2015 roku. Jak jednak wynika z treści protokołu rozprawy z dnia 2 marca 2015 roku, przedstawiony wniosek dowodowy nie był wtedy rozpoznawany. Tego dnia sąd oddalił jedynie wniosek o wystąpienie do Stowarzyszenia (...) w trybie art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego, wniosek o zaliczenie na poczet opłaty podwyższonej poczynionych nakładów oraz wniosek o dokonanie oględzin. Wszystkie oddalone wnioski zgłaszane były na rozprawie w dniu 20 października 2014 r. Z protokołu rozprawy z dnia 20 października 2014 r. nie wynika, aby którykolwiek z oddalonych przez sąd wniosków dowodowych był pierwotnie sformułowany w sposób odmienny niż wynika to z treści postanowienia z dnia 2 marca 2015 roku. Wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego dotyczył dokonania ponownej wyceny nieruchomości objętych użytkowaniem wieczystym. Wniosek o przeprowadzenie oględzin natomiast nie zawierał żadnych wskazań, aby w oględzinach uczestniczyć miał biegły, bądź też aby biegły po owych oględzinach miał sporządzać opinię w przedmiocie dokonanych nakładów. W konsekwencji treść przedmiotowych protokołów jednoznacznie przeczy twierdzeniom skarżącego zawartym w apelacji. Ponadto, nawet w apelacji powód nie twierdził, aby rzeczone protokoły mogły być nieprawdziwe. W konsekwencji ocenić należało, iż powód nie składał wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność dokonania nakładów na nieruchomość oddaną mu w użytkowanie wieczyste.

Wobec uznania zarzutów apelacji za nietrafne, Sąd Okręgowy podzielił ustalenia faktyczne przyjęte za podstawę zaskarżonego orzeczenia, jak również za prawidłową uznał dokonaną na tle tych ustaleń ocenę prawną.

W tym stanie rzeczy apelacja powoda jako bezzasadna, podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w ten sposób, iż wobec przegranej skarżącego, zasądził od niego na rzecz pozwanej całość poniesionych przez nią kosztów postępowania apelacyjnego, na które złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika procesowego w kwocie 600 złotych ustalone na podstawie § 6 pkt 4 w związku z § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 490.).