

Sygn. akt I C 477/17

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 kwietnia 2018 roku

Sąd Okręgowy w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Rejonowego del. Jarosław Łukowski

Protokolant: stażysta Natalia Warczak

po rozpoznaniu w dniu 12 kwietnia 2018 roku w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w W.

przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi Miasta G.

o ustalenie

I. ustala, że z dniem 1 stycznia 2016 roku opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej

w G. przy ulicy (...), składającej się z działek ewidencyjnych o numerach (...), (...), (...) i (...), dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), wynosi 200.377,47 zł (dwieście tysięcy trzysta siedemdziesiąt siedem złotych czterdzieści siedem groszy);

II. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

III. obciążą strony kosztami procesu zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu i ustala, że powoda obciąża obowiązek poniesienia kosztów procesu w wysokości 87% zaś pozwanego w wysokości 13% - pozostawiając szczegółowe wyliczenie tych kosztów referendarzowi sądowemu w Sądzie Okręgowym w Gdańsku.

UZASADNIENIE

Powód (...) S.A. z siedzibą w W. pismem z 9 maja 2017 r. wniósł sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w G. z 13 kwietnia 2017 r. oddalającego jego wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej położonej w G. przy ul. (...), objęta księgą wieczystą nr (...), jest nieuzasadniona w pełnym wymiarze. Powód wniósł o ustalenie, że wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty rocznej było bezskuteczne i o pozostawienie opłaty w dotychczasowej wysokości bądź ewentualnie o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest uzasadniona w niższej wysokości niż wskazana przez Prezydenta Miasta G.. Wniósł również o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Powód zarzucił, że pozwany Skarb Państwa – Prezydent Miasta G. uchybił trybowi wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej, ponieważ wbrew brzmieniu art. 78 ust. 1 zd. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami do wypowiedzenia nie dołączył informacji o wartości nieruchomości w postaci operatu szacunkowego bądź wyciągu z niego. Ponadto, z wypowiedzenia nie wynika od jakiej daty ma obowiązywać opłata w nowej wysokości, ponieważ wskazano w nim dwie daty - 1 stycznia 2015 r. i 1 stycznia 2016 r. Powód podniósł też, że pozwany dokonując aktualizacji opłaty rocznej oparł się na nieważnym operacie szacunkowym, gdyż został on sporządzony na więcej niż 12 miesięcy przed obowiązywaniem nowej opłaty. Poza tym, wartość nieruchomości została określona rażąco wadliwie, a na poczet

różnicy między dotychczasową i nową opłatą nie zaliczono poniesionych przez niego nakładów koniecznych oraz przeznaczonych na budowę urządzeń infrastruktury technicznej.

(pozew, k. 3-8)

Pozwany Skarb Państwa – Prezydent Miasta G. zastępowany przez Prokuratorię Generalną Rzeczypospolitej Polskiej w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

Pozwany podniósł, że wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty rocznej nastąpiło pismem Prezydenta Miasta G. z 29 czerwca 2015 r., w którym zaoferowano powodowi przyjęcie od 1 stycznia 2016 r. opłaty w wysokości 213.600,96 zł stanowiącej 3 % obecnej wartości nieruchomości, tj. 6.927.940 zł. Odnośnie zarzutu naruszenia procedury określonej w ustawie o gospodarce nieruchomościami pozwany wyjaśnił, że pismo Prezydenta Miasta G. zawierało wszystkie niezbędne elementy, w tym wskazywało nową wartość nieruchomości, sposób obliczenia wysokości opłaty oraz datę początkową obowiązywania zaktualizowanej opłaty. W szczególności pismo to zawierało informację o dacie obowiązywania zaktualizowanej (1 stycznia 2016 r.) oraz o miejscu, w którym powód mógł zapoznać się z operatem szacunkowym. Pozwany podniósł również, że operat szacunkowy będący podstawą ustalenia wartości nieruchomości został sporządzony prawidłowo, a wartość użytkowanej przez powoda nieruchomości znacznie wzrosła od czasu przekazania jej w użytkowanie wieczyste. Według pozwanego nie był on zobowiązany uwzględnić w wypowiedzeniu poniesionych przez powoda nakładów. Ustawa o gospodarce nieruchomościami przewiduje, że użytkownik wieczysty może domagać się zaliczenia nakładów poniesionych po dniu dokonania ostatniej aktualizacji, co oznacza, że nie można ich zaliczyć przy dokonywaniu pierwszej aktualizacji. Skoro więc wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działek nr (...), (...) i (...) nie była przedtem aktualizowana to powód nie może obecnie domagać się uwzględnienia poniesionych na nie nakładów. Odnośnie działki nr (...) pozwany podniósł natomiast, że jej ostatnia aktualizacja została dokonana w 1999 r., ale powód nie udowodnił faktu poniesienia nakładów, ich charakteru, wysokości i okresu dokonania.

(odpowiedź na pozew, k. 63-74)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwany Skarb Państwa jest właścicielem nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), o powierzchni 13.560 m², składającej się z działek ewidencyjnych o numerach (...), (...), (...) i (...), znajdujących się w obrębie nr (...), dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku prowadzi księgę wieczystą nr (...).

(okoliczność bezsporna)

W dniu 31 lipca 2006 r. powód (...) S.A. nabył w użytkowanie wieczyste działkę nr (...), która była przedtem przekazana w użytkowanie wieczyste (...) S.A. (później (...) sp. z o.o.). Pierwsza aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego tej nieruchomości została dokonana pismem Prezydent Miasta G. z 23 grudnia 1999 r. i obowiązywała od 1 stycznia 2000 r.

(okoliczność bezsporna oraz decyzja Prezydenta Miasta G. z 10 marca 2004 r., wypowiedzenie z 23 grudnia 1999 r. i umowa oddania gruntu w użytkowanie wieczyste i sprzedaży z 14 maja 2007 r., rep. (...) nr (...), k. 78-88)

W dniu 14 maja 2007 r. pozwany Skarb Państwa – Prezydent Miasta G. oddał powodowi (...) S.A. z siedzibą w W. w użytkowanie wieczyste nieruchomość składającą się z działek o numerach (...), (...) i (...). Opłatę roczną za użytkowanie tych działek ustalono na 28.072,47 zł za działkę nr (...) oraz 6.596,34 zł za działki nr (...) i (...).

(okoliczność bezsporna oraz umowa oddania gruntu w użytkowanie wieczyste i sprzedaży z 14 maja 2007 r., rep. (...) nr (...), k. 82-88)

W dniu 28 października 2014 r. rzeczoznawca majątkowy K. W. na zlecenie pozwanego Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta G. sporządziła operat szacunkowy, zgodnie z którym wartość nieruchomości według stanu na październik 2014 r. została ustalona na 6.927.940 zł.

(okoliczność bezsporna oraz operat szacunkowy w aktach postępowania administracyjnego o sygn. (...))

Pismem z 29 czerwca 2015 r., doręczonym powodowi (...) S.A. w dniu 7 lipca 2015 r., Prezydent Miasta G., działając jako starosta wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, wypowiedział dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości w kwocie 108.395,45 zł i zaproponował opłatę w nowej wysokości 213.600,96 zł stanowiącą 3 % wartości nieruchomości ustalonej na 6.927.940 zł. Prezydent Miasta G. w jednym miejscu pisma z 29 czerwca 2015 r. omyłkowo wskazał, że opłata w nowej wysokości obowiązuje od dnia 1 stycznia 2015 r., ale w innej części wypowiedzenia poinformował również powoda, że opłata obowiązuje od dnia 1 stycznia 2016 r., a także że opłatę roczną za 2016 r. będący pierwszym rokiem aktualizacji należy uiścić do 31 marca 2016 r. W piśmie poinformowano również powoda, że wartość nieruchomości została ustalona na podstawie operatu znajdującego się do wglądu w Wydziale (...) w Urzędzie Miejskim w G. przy ul. (...) w pokoju nr (...).

(okoliczność bezsporna oraz pismo Prezydenta Miasta G. z 29 czerwca 2015 r. wraz z potwierdzeniem odbioru w aktach postępowania administracyjnego o sygn. (...))

Pismem z dnia 28 lipca 2015 r. powód (...) S.A. wniósł o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona w pełnym wymiarze.

W dniu 13 kwietnia 2017 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w G. oddaliło wniosek powoda (...) S.A.

(okoliczność bezsporna oraz wniosek powoda z dnia 28 lipca 2015 r. i orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławcze w G. z dnia 13 kwietnia 2017 r. w aktach postępowania administracyjnego o sygn. (...))

Wartość nieruchomości w G. według stanu i cen z 29 czerwca 2015 r. wynosi 6.679.249 zł.

(dowód: opinia biegłej sądowej z zakresu szacowania nieruchomości, k. 108-136, płyta CD 190)

Sąd zważył, co następuje:

Między stronami bezsporne było, że powód jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości stanowiącej własność pozwanego Skarbu Państwa, a także że pismem z 29 czerwca 2015 r. pozwany wypowiedział wysokość opłaty rocznej w dotychczasowej wysokości i zaproponował powodowi opłatę w nowej wysokości powołując się na wzrost wartości nieruchomości. Okoliczności te znalazły potwierdzenie w treści dokumentów znajdujących się w aktach niniejszej sprawy oraz postępowania administracyjnego o sygn. (...), w tym m.in. w operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę K. W., pismach i decyzji Prezydenta Miasta G., umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, pismach powoda oraz orzeczeniu Samorządowego Kolegium Odwoławczego z 13 kwietnia 2017 r. Kwestią sporną i istotną dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy było natomiast ustalenie wartości nieruchomości znajdującej się w użytkowaniu wieczystym powoda według stanu i cen z chwili wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, tj. z dnia 29 czerwca 2015 r. oraz – w wyniku tego – rozważenie czy dokonana przez pozwanego aktualizacja opłaty była nieuzasadniona albo uzasadniona, lecz w innej wysokości. W tym celu Sąd przeprowadził dowód z opinii biegłej sądowej z zakresu szacowania nieruchomościami M. C., która określiła wartość przedmiotowej nieruchomości na kwotę 6.679,249 zł. W ocenie Sądu opinia ta została sporządzona profesjonalnie i rzetelnie, przez osobę będącą specjalistą w dziedzinie szacowania nieruchomości oraz zgodnie z obowiązującą metodologią i zasadami określonymi w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2015 r., poz. 782) i rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.). Ponadto, biegła przy opracowywaniu opinii korzystała z dokumentacji znajdującej się w aktach niniejszej sprawy oraz przeprowadziła oględziny szacowanej nieruchomości. Prawidłowa była również zastosowana przez nią metodologia oszacowania wartości nieruchomości.

Biegła wykorzystwała podejście porównawcze i metodę porównania parami biorąc pod uwagę cztery nieruchomości położone w G. o podobnej powierzchni w stosunku do badanej nieruchomości (10.359 m², 6.146 m², 9.502 m² i 13.702 m² przy 13.560 m² powierzchni badanej nieruchomości), a także dokonała odpowiedniej korekty uwzględniając cechy nieruchomości przy ul. (...) w G. i na tej podstawie ustaliła, że nieruchomość ta w dniu 29 czerwca 2015 r. przedstawiała wartość 6.679.249 zł. Należy zauważyć, że wartość ta różniła się jedynie o około 3,5 % od wartości wskazanej w operacie sporządzonym przez rzeczoznawcę K. W. na zlecenie Prezydenta Miasta G., co potwierdza prawidłowość opinii skoro dwóch niezależnych ekspertów osiągnęło bardzo podobne wyniki.

W ocenie sądu opinia biegłej wydana zarówno w formie pisemnej jak również na rozprawie jest jasna, pełna rzetelna. Biegła będąc przesłuchana przed sądem wyjaśniła wszystkie wątpliwości które miała strona powodowa odnośnie opinii pisemnej. Wydaje się również, że biegła w trakcie przesłuchania przekonała powoda co do merytorycznej treści opinii.

Mając na uwadze powyższe oraz wskazywane przez biegłą doświadczenie i kompetencje sąd uznał wydaną w niniejszej sprawie opinię za przydatną do ustalenia stanu faktycznego i rozstrzygnięcia sprawy.

Przechodząc do merytorycznego rozstrzygnięcia sprawy wskazać należy, że zgodnie z art. 238 k.c. użytkownik wieczysty uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną. Zasady ustalania wysokości tej opłaty zostały przez ustawodawcę precyzyjnie określone w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z art. 72 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej na podstawie jej wartości (art. 67 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Oznacza to, że wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się jako iloczyn stawki procentowej i wartości nieruchomości. Art. 72 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami precyzuje natomiast, że wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu na jaki nieruchomość została oddana, przy czym w przypadku nieruchomości oddanych na inne cele niż wskazane w art. 72 ust. 3 pkt 1)-4) stawka procentowa wynosi 3 % ceny. Nadto, zgodnie z art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się wówczas przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej oraz wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty. W przypadku rozstrzygnięcia sprawy prawomocnym wyrokiem sądu wydanym w wyniku wniesienia sprzeciwu od orzeczenia samorządowego kolegium odwoławczego opłata roczna ustalona w nowej wysokości obowiązuje od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym wypowiedziano wysokość dotychczasowej opłaty (art. 79 ust. 5 w zw. z art. 79 ust. 8 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Oznacza to, że wysokość opłaty rocznej należnej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ul. (...) w G. po wypowiedzeniu dokonanym w dniu 29 czerwca 2015 r. będzie stanowiła iloczyn dotychczasowej stawki procentowej, tj. 3 %, oraz wartości nieruchomości określonej na moment aktualizacji (29 czerwca 2015 r.) tj. 6.679.249 zł. W konsekwencji, opłata ta wyniesie 200.377,47 zł rocznie (3 % z 6.679.249 zł) i będzie obowiązywała począwszy od dnia 1 stycznia 2016 r.

Sąd nie podzielił zarzutów powoda, iż wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty rocznej było bezskuteczne z powodu naruszenia przez Prezydenta Miasta G. procedury określonej w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z art. 78 ust. 1 zd. 1-3 tej ustawy „Aktualizacji opłaty rocznej dokonuje właściwy organ, wypowiadając w formie pisemnej wysokość dotychczasowej opłaty w terminie do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego oraz przysyłając równocześnie ofertę przyjęcia nowej wysokości opłaty rocznej. W wypowiedzeniu należy wskazać sposób obliczenia nowej wysokości opłaty rocznej i pouczyć użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Do wypowiedzenia dołącza się informację o wartości nieruchomości, o której mowa w art. 77 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym.” W ocenie Sądu pismo Prezydenta Miasta G. z 29 czerwca 2015 r. spełniało wszystkie elementy przesądzające o skuteczności wypowiedzenia wymienione w art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przede wszystkim zostało ono dokonane w formie pisemnej oraz wskazano w nim zaktualizowaną wysokość opłaty rocznej i sposób jej wyliczenia. Prezydent Miasta G.

dokonując aktualizacji opłaty dochował również ustawowego terminu (31 grudnia roku poprzedzającego), ponieważ pismo z 29 czerwca 2015 r. zostało doręczone powodowi w dniu 7 lipca 2015 r. Co prawda, w piśmie tym Prezydent Miasta G. w jednym miejscu omyłkowo poinformował powoda, że opłata roczna w nowej wysokości ma obowiązywać od dnia 1 stycznia 2015 r. (a nie 1 stycznia 2016 r.), lecz jednocześnie w dwóch innych częściach tego pisma prawidłowo określono datę początkową obowiązywania opłaty w nowej wysokości jako 1 stycznia 2016 r. oraz wskazano, że 2016 r. będzie pierwszym rokiem aktualizacji. Oczywiście jest zatem, że organ jedynie omyłkowo napisał, że opłata roczna w nowej wysokości miałaby obowiązywać od 1 stycznia 2015 r. Ponadto, na rozprawie przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w G. w dniu 10 kwietnia 2017 r. Prezydent Miasta G. przyznał, że na pierwszej stronie pisma z 29 czerwca 2015 r. był błąd w zakresie daty, ponieważ prawidłową datą był 1 stycznia 2016 r. a nie 1 stycznia 2015 r. (protokół rozprawy z 10 kwietnia 2017 r. w aktach postępowania administracyjnego o sygn. (...)). Z tych przyczyn Sąd uznał, że omyłkowe wskazanie daty obowiązywania nowej opłaty nie miało wpływu na skuteczność wypowiedzenia.

Wbrew twierdzeniom powoda, pozwany dokonując wypowiedzenia nie był zobowiązany załączać do niego operatu szacunkowego bądź wyciągu z tego operatu, ponieważ taki obowiązek nie wynika z art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W przepisie tym stwierdzono jedynie, że w wypowiedzeniu należy wskazać sposób obliczenia nowej wysokości opłaty, dołączyć do niego informację o wartości nieruchomości oraz wskazać miejsce, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym. Pozwany dopełnił te obowiązki – w wypowiedzeniu znajduje się bowiem informacja, że wartość nieruchomości została ustalona na kwotę 6.927.940 zł oraz przedstawił sposób wyliczenia opłaty w kwocie 213.600,96 zł jako 3 % wartości nieruchomości po doliczeniu podatku VAT. Prezydent Miasta G. wskazał również, że powód może się zapoznać z operatem szacunkowym w Wydziale (...) w Urzędzie Miejskim w G. przy ul. (...) w pokoju nr (...).

Chybiony był również zarzut powoda, że operat szacunkowy sporządzony w postępowaniu aktualizacyjnym na zlecenie pozwanego nie mógł być podstawą ustalenia opłaty rocznej, ponieważ utracił swoją ważność. Powód uzasadniając ten zarzut podniósł, że operat został sporządzony w dniu 28 października 2014 r., podczas gdy opłata w nowej wysokości miała obowiązywać od dnia 1 stycznia 2016 r., czyli już po upływie 12 miesięcy od daty oszacowania wartości nieruchomości.

Zgodnie z art. 156 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami operat szacunkowy co do zasady może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia. Po upływie tego okresu operat może być natomiast wykorzystany po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego. Potwierdzenie aktualności operatu następuje przez umieszczenie stosownej klauzuli w operacie szacunkowym przez rzeczoznawcę, który go sporządził. Art. 77 ust. 1 zd. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi natomiast, że zaktualizowaną opłatę roczną ustala się od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty. Należy przy tym wyjaśnić, że dniem aktualizacji jest dzień wypowiedzenia opłaty w dotychczasowej wysokości wskutek aktualizacji wartości nieruchomości a nie pierwszy dzień obowiązywania opłaty w nowej wysokości. W niniejszej sprawie za dzień aktualizacji należy zatem uznać 29 czerwca 2015 r. (w tym dniu pozwany wypowiedział opłatę w dotychczasowej wysokości i przysłał ofertę zaktualizowanej opłaty) a nie 1 stycznia 2016 r. Skoro więc operat szacunkowy został sporządzony w dniu 28 października 2014 r. to mógł on być zastosowany w celu zaktualizowania wysokości opłaty rocznej w dniu 29 czerwca 2015 r., ponieważ nie minął wówczas 12-miesięczny okres ważności operatu.

Na marginesie należy zauważyć, że nawet gdyby przyjąć, że operat sporządzony przez K. W. utracił ważność przed dniem aktualizacji opłaty rocznej, to i tak nie skutkowało to bezskutecznością dokonanego wypowiedzenia. Ewentualny upływ 12-miesięcznego okresu ważności operatu przed dniem aktualizacji miał jedynie ten skutek, że zaktualizował się wyrażony w art. 78 ust. 3 zd. 2 ustawy obowiązek wykazania przez pozwanego, że istniały przesłanki do aktualizacji opłaty. Innymi słowy, utrata ważności przez operat sporządzony w postępowaniu administracyjnym skutkowałaby jedynie tym, że pozwany za pomocą innych dowodów powinien wykazać zmianę wartości nieruchomości. W toku niniejszego postępowania przeprowadzono natomiast dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości, która potwierdziła stanowisko pozwanego co do zmiany wartości

nieruchomości. Nawet gdyby zatem operat K. W. był nieaktualny, to pozwany za pomocą opinii biegłej M. C. udowodnił, że wartość nieruchomości uległa zmianie w związku czym należało zaktualizować wysokość opłaty rocznej.

Odnośnie natomiast żądania zaliczenia poniesionych przez powoda nakładów należy zauważyć, że kwestia ta została uregulowana w art. 77 ust. 4-6 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przepis ten został znacząco zmieniony na mocy ustawy z 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2017 r. poz. 1509) obowiązującej od 23 sierpnia 2017 r. Zgodnie jednak z art. 4 ust. 2 ustawy nowelizacyjnej do spraw zaliczania wartości poniesionych nakładów na podstawie art. 77 ust. 4 i 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe. Art. 77 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami w poprzednim brzmieniu stanowił, że przy aktualizacji opłaty rocznej na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną zalicza się wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej po dniu dokonania ostatniej aktualizacji. Ust. 5 tego przepisu precyzował natomiast, że 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. Zgodnie zaś z art. 77 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami ww. zasady 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. Sąd Najwyższy dokonując w uchwale z 24 sierpnia 2017 r. (sygn. akt III CZP 33/17, Legalis) wykładni art. 77 ust. 4-6 ustawy o gospodarce nieruchomościami obszernie wyjaśnił, że zgodnie z tym przepisem nie jest możliwe zaliczenie nakładów poczynionych przez użytkownika wieczystego przed pierwszą aktualizacją opłaty rocznej. Użycie w tym przepisie zwrotu „po dniu dokonania ostatniej aktualizacji” zakłada bowiem, że była już poprzednio przeprowadzona aktualizacja opłaty za użytkowanie wieczyste.

W świetle tych uwag należy wskazać, że nieruchomość znajdująca się w użytkowaniu wieczystym powoda składa się z czterech działek o numerach (...), (...), (...) i (...). Działki nr (...), (...) i (...) zostały oddane powodowi w użytkowanie wieczyste na podstawie umowy z 14 maja 2007 r., w której ustalono wysokość pierwszej opłaty oraz opłat rocznych. Od tego czasu wysokość opłaty rocznej nie była aktualizowana, a pierwsza aktualizacja została dokonana właśnie na podstawie pisma Prezydenta Miasta G. z 29 czerwca 2015 r. Skoro zatem mamy do czynienia z pierwszą aktualizacją opłaty rocznej to powód nie może domagać się zaliczenia wartości poniesionych nakładów na poczet różnicy między dotychczasową i nową opłatą.

Odnośnie natomiast opłaty za użytkowanie wieczyste działki nr (...) należy wskazać, że pozwany w odpowiedzi na pozew przyznał, że jej pierwsza aktualizacja została dokonana pismem Prezydenta Miasta G. z 23 grudnia 1999 r. i obowiązywała od 1 stycznia 2000 r. W tym przypadku powód mógłby zatem domagać się zaliczenia poniesionych nakładów, ale w ogóle nie wskazał jakie nakłady poniósł na tę działkę, w jakim okresie były one poczynione oraz jaki był ich charakter i wartość, choć to na nim spoczywał ciężar dowodu. Niedopuszczalne było natomiast żądanie sporządzenia przez biegłą opinii na okoliczność ustalenia ww. okoliczności na podstawie dokumentów znajdujących się w siedzibie pozwanego. Rolą biegłego jest bowiem wsparcie Sądu w ustaleniu okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy a wymagających wiadomości specjalnych a nie zastępowanie strony w formułowaniu twierdzeń. Ponadto, powód domagając się ustalenia wartości poniesionych nakładów powinien przedłożyć dotyczącą ich dokumentację do akt sprawy tak, aby również Sąd i pozwany mógł się z nią zapoznać i być w stanie zweryfikować ewentualną opinię biegłej. Złożony na ostatniej rozprawie wniosek dowodowy z zeznań świadka J. I. na okoliczności związane z poniesionymi przez powoda nakładami był wnioskiem spóźnionym. Z powyższych względów sąd oddalił wnioski dowodowe pełnomocnika powoda.

Na marginesie należy wspomnieć, że brak rozstrzygnięcia w zakresie nakładów nie uniemożliwia rozliczenia w tym zakresie przy ponownej aktualizacji opłaty rocznej.

Z powyższych przyczyn Sąd ustalił, że należna od powoda opłata roczna od dnia 1 stycznia 2016 r. powinna wynosić 203.377,47 zł. W pozostałym zakresie powództwo podlegało natomiast oddaleniu.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w punkcie I i II wyroku.

O kosztach procesu rozstrzygnięto na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., art. 99 k.p.c., art. 100 k.p.c. i 108 §1 k.p.c.

Powód jako wartość przedmiotu sporu wskazał kwotę 105.206 zł czyli różnicę między opłatą w zaktualizowanej wysokości (213.600,96 zł) a dotychczasową opłatą (108.395,45 zł). Sąd rozstrzygnął natomiast, że opłata powinna wynosić 200.377,47 zł, co oznacza, że uzasadnione było jej podniesienie o kwotę 91.983 zł, czyli o 87 %. Wobec tego należało ustalić, że powód wygrał proces w 13 % a pozwany w 87 %.

W związku z tym, że w chwili wydawania orzeczenia z uwagi na brak rachunku od biegłej wydającej opinię na rozprawie nieznana była łączna kwota kosztów procesu to sąd szczegółowe wyliczenie tych kosztów pozostawił referendarzowi sądowemu.