

Sygn. akt I C 213/17

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 kwietnia 2019r.

Sąd Okręgowy w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

przewodniczący: SSR del. Magdalena Lemańczyk - Lis

protokolant: sekretarz Iwona Gorząd

po rozpoznaniu w dniu 30 kwietnia 2019r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa K. L.

przeciwko Gminie Miasta G.

o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu jest nieuzasadniona

I. ustala, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Gminy Miasta G., położonej w G. przy ul. (...), zapisanej w księdze wieczystej Sądu Rejonowego w Gdyni nr (...), stanowiącej obecnie działki gruntu nr (...), (...), (...), (...) i (...), obręb (...), o łącznej powierzchni 1,9347 ha, przysługującego powodowi K. L. – jest zasadna w wysokości opłaty rocznej wynoszącej:

- za rok 2014 kwotę 110 277,90 zł,

- za rok 2015 kwotę 138 223,95 zł,

- od roku 2016 kwotę 166 170 zł.

II. oddala powództwo w pozostałym zakresie.

III. zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 6900 zł (sześć tysięcy dziewięćset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania w tym 5400zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego;

IV. nakazuje ściągnąć od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Gdańsku kwotę 93,59 zł (dziewięćdziesiąt trzy złote pięćdziesiąt dziewięć groszy) tytułem zwrotu nieuiszczonych wydatków poniesionych w sprawie.

SSR del. Magdalena Lemańczyk - Lis

UZASADNIENIE

Powód K. L. wniósł sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w G. z dnia 25.10.2016 r. (sygn. akt (...)) oddalającego jego wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu - działek nr (...), (...), (...), (...) i (...) o powierzchni 19 357 m², położonego w G. przy ul. (...) - jest nieuzasadniona.

Powód wniósł również o zasądzenie na jego rzecz zwrotu kosztów postępowania. Wyjaśnił, że jest użytkownikiem wieczystym przedmiotowej nieruchomości, zaś jej właścicielem pozostaje Gmina Miasta G.. W dniu 07.11.2013 r.

Prezydent Miasta G. wypowiedział wysokość dotychczasowej opłaty i naliczył w jej miejsce inną opłatę. Zdaniem powoda, aktualizacja była nieuzasadniona z uwagi na:

- 1) nieskuteczność doręczenia oświadczenia o wypowiedzeniu opłaty rocznej - doręczenia ww. oświadczenia dokonano na adres działalności gospodarczej prowadzonej przez wnioskodawcę (nie zaś adres zamieszkania) do rąk matki;
- 2) dokonanie wypowiedzenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste bez właściwej kontrasygnaty skarbnika;
- 3) dokonanie wypowiedzenia za użytkowanie wieczyste w oparciu o wartość nieruchomości ustaloną na podstawie operatu szacunkowego z dnia 12.09.2013 r., podczas gdy operat ten jest wadliwy i obarczony błędami, które uniemożliwiają ustalenie prawidłowej wartości nieruchomości, czy ustalenie, że wartość nieruchomości wzrosła.

Uzasadniając ad. 1 wskazano, że nieprawidłowe było doręczenie wypowiedzenia na adres działalności gospodarczej powoda zamiast na adres jego zamieszkania. Do skutecznego wypowiedzenia opłaty nie doszło. Nie zmieniałoby tego także uznanie, że miejsce pracy powoda jest równoznaczne z miejscem prowadzenia działalności.

Co do ad. 2 powód wskazał, że nawet gdyby pismo skutecznie doręczono, to nie doszłoby do wypowiedzenia. Doszło bowiem do naruszenia art. 78 ugn i art. 46 ust. 3 usg - z uwagi na brak kontrasygnaty skarbnika.

Uzasadniając z kolei ad. 3, powód podniósł szereg zarzutów co do sposobu oszacowania spornej nieruchomości. Zarzucił, że autorka operatu nie dochowała staranności przy doborze nieruchomości porównawczych. Nie uzasadniła, w jaki sposób dokonała wyboru nieruchomości podobnych; przyjęła jako materiał porównawczy nieruchomości znacznie różniące się (szczególnie powierzchniowo); określiła wartość nieruchomości jako suma wartości działek wchodzących w ich skład; nie uzasadniła, według jakich kryteriów rzeczoznawca ustalił wykorzystane do wyceny cechy rynkowe; nie wiadomo, czym kierowała się przypisując wagi konkretnym cechom.

Pozwany - Gmina Miasta G. wniósł o ustalenie, że wypowiedzenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w stosunku do nieruchomości wskazanej w pozwie jest uzasadnione oraz o ustalenie nowej wysokości opłaty rocznej na kwotę określoną w wypowiedzeniu z dnia 07.11.2013 r. Pozwany wniósł również o zasądzenie od powoda kosztów postępowania. Pozwany zaprzeczył, aby wartość nieruchomości w postępowaniu aktualizacyjnym została zawyżona.

Wskazał, że doręczenie dokonane zostało skutecznie. Oświadczenie o wypowiedzeniu z kolei dotarło do powoda i stało się to przed upływem 31.12.2013 r. Istotne jest to, że ostatecznie powód otrzymał wypowiedzenie. Również nietrafiony, zdaniem pozwanego, jest zarzut nieskuteczności wypowiedzenia z powodu braku kontrasygnaty. W tym przypadku chodzi wyłącznie o zobowiązania, które mogą powstać po stronie gminy (wymagające zabezpieczenia w budżecie). Za niezasadne pozwany uznał także zarzuty co do nieprawidłowości sporządzonego operatu szacunkowego.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód K. L. jest użytkownikiem wieczystym gruntu - działek nr (...), (...), (...), (...) i (...) o powierzchni 19 357 m² (obecnie nr (...), (...), (...), (...) i (...)). Grunt ten położony jest w G. przy ul. (...). Dla nieruchomości Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...). Nieruchomość ta stanowi własność Gminy Miasta G..

(okoliczność bezsporna)

W dniu 07.11.2013r. Prezydent Miasta G. wypowiedział powodowi K. L. dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu ww. użytkowania wieczystego w kwocie 55 138,95 zł i zaproponował opłatę w nowej wysokości - 169 381,00 zł, począwszy od 01.01.2014 r. w sposób następujący: w roku 2014 w wysokości 110 278,00 zł, w roku 2015 w wysokości 139 830,00 zł, w roku 2016 w wysokości 169 381,00 zł.

Prezydent Miasta G. wskazał w uzasadnieniu, że nowa wysokość rocznej opłaty stanowi iloczyn obecnej wartości rynkowej nieruchomości w wysokości 5 646 034,00 zł i stawki procentowej tej opłaty wynoszącej 3 %. Podniósł również, że wartość gruntu opracowano na podstawie operatu szacunkowego rzeczoznawcy majątkowego K. G..

Wypowiedzenie doręczono do rąk matki powoda - na adres prowadzonej przez niego działalności gospodarczej.

(okoliczno ść bezsporna oraz dowód: wypowiedzenie z dnia 07.11.2013 r. i operat szacunkowy z dnia 12.09.2013 r. - w aktach Urzędu Miasta G. (k. 1-13 tych akt), wydruk z CEIDG (k. 17)

Pismem z dnia 09.12.2013 r. powód wniósł do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w G. wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu - działek nr (...), (...), (...), (...) i (...) o powierzchni 19 357 m², położonego w G. przy ul. (...) - jest nieuzasadniona.

W uzasadnieniu wskazał, że jest użytkownikiem wieczystym przedmiotowej nieruchomości, zaś jej właścicielem Gmina Miasta G.. Zdaniem powoda, dokonana przez pozwanego aktualizacja była nieuzasadniona.

(okoliczno ść bezsporna oraz wniosek powoda z dnia 09.12.2013 r. k. 5-14)

W dniu 25.10.2016 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w G. oddaliło wniosek powoda.

(okoliczno ść bezsporna oraz orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego w G. z dnia 25.10.2016 r. i protokół z rozprawy administracyjnej z dnia 25.10.2016 r., sygn. akt SKO (...) - w aktach SKO)

Wartość rynkowa gruntu - działek nr (...) o powierzchni 0,0783ha, (...) – o powierzchni 0,0468ha, (...) – o powierzchni 0,4887ha, (...) – o powierzchni- 1,3033ha i (...) o powierzchni 0,0176ha – aktualnie odpowiednio o numerach - (...), (...), (...), (...) i (...), obręb (...) - o powierzchni 19 357 m², położonych w G. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr KW (...) wynosi 5 539 000,00 zł według stanu i cen na wrzesień 2013 r.

(dow ód: opinia biegłej sądowej z zakresu szacowania nieruchomości I. O. k. 123-151)

Sąd zważył, co następuje:

Stan faktyczny pomiędzy stronami był w zasadzie bezsporny i znalazł odzwierciedlenie w dowodach z dokumentów znajdujących się w aktach niniejszej sprawy, a także aktach Urzędu Miasta G. oraz Samorządowego Kolegium odwoławczego. tj. w piśmie Prezydenta Miasta G. w przedmiocie wypowiedzenia opłaty rocznej w dotychczasowej wysokości wraz z operatem szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego K. G., wniosku powoda z dnia 9 grudnia 2013 r. o ustalenie, że aktualizacja opłaty była nieuzasadniona oraz orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w G..

Wniesiony sprzeciw wraz z uprzednio złożonym wnioskiem o ustalenie, iż aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest nieuzasadniona, zastępuje pozew, co wynika z art. 80 ust. 2 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2015 r., poz. 782, dalej: „ugn”).

Kwestią sporną i istotną dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy było przede wszystkim ustalenie wartości nieruchomości położonej w G. przy ul. (...) według stanu i cen z chwili wypowiedzenia, tj. z września 2013 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 mgr inż. I. O., która oszacowała wartość przedmiotowej nieruchomości na kwotę 5 539 000,00 zł.

W ocenie Sądu opinia ta została sporządzona profesjonalnie i rzetelnie, przez osobę będącą specjalistą w dziedzinie szacowania nieruchomości, zgodnie z obowiązującą metodologią i zasadami określonymi w ugn i rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 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. Biegła posiłkowała się również

dokumentami, w tym danymi z księgi wieczystej, aktów prawa miejscowego czy też przeprowadzonym wywiadem w terenie i notowaniami cen transakcyjnych.

Dodatkowo biegła, na podstawie aktualnej informacji z rejestru gruntów – wg stanu na dzień 06.02.2018r., ustaliła aktualną numerację działek oddanych powodowi w użytkowanie wieczyste.

Strona powodowa wniosła zastrzeżenia do ww. opinii, wskazując, że biegła w niepełny sposób odniosła się do tego, czy powód, po dokonaniu ostatniej aktualizacji, poniósł na nieruchomości nakłady konieczne wpływające na cechy techniczno-użytkowe gruntu. Podkreślono, że biegła wymieniła nakłady poniesione na nieruchomość po wrześniu 2013 r. – już w 2014 roku Zdaniem powoda, data ta nie może stanowić cezury czasowej dla weryfikacji poniesionych nakładów. Biegła, poza ustaleniem, czy nakłady miały miejsce, winna wycenić, jak wpłynęły na wartość nieruchomości i czy nie zaliczono ich przy poprzednich aktualizacjach. Powód wskazał, że w trakcie oględzin wydał biegłej wszelką dokumentację związaną z poniesionymi przez niego nakładami.

Odnosząc się do zarzutów postawionych przez K. L., w piśmie z dnia 07.01.2019 r. biegła wskazała, że wykonała tezę dowodową. Nakłady poczyniono po wrześniu 2013 r., dlatego też nie określono ich wartości. Określenie ich nie wypełniałoby bowiem tezy dowodowej. Ww. nakłady powinny być rozpatrywane ewentualnie w przypadku kolejnej zmiany wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

Na rozprawie w dniu 30.04.2019 r. pełnomocnik K. L. wniósł o sporządzenie opinii uzupełniającej. Wniosek ten jednak oddalono, o czym w dalszej części uzasadnienia.

Co istotne, strona nie zgłaszała zastrzeżeń do przyjętej przez biegłą metody wyceny nieruchomości (podejście porównawcze – metoda porównania parami), ani do wniosków końcowych opinii - za wyjątkiem kwestii niezaliczenia nakładów. Należy też podkreślić, że ustalona przez biegłą wartość badanej nieruchomości różniła się jedynie o 2 % od wartości wskazanej w operacie sporządzonym przez rzeczoznawcę na zlecenie Prezydenta Miasta G., co także potwierdza prawidłowość tej opinii. W ocenie Sądu powyższe wyjaśnienia były jasna i zupełną odpowiedzią na zarzuty formułowane przez powoda.

Przechodząc do merytorycznego uzasadnienia rozstrzygnięcia wskazać należy, że zgodnie z art. 238 kc 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 ugn, opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej na podstawie jej wartości (art. 67 ugn). Oznacza to, że wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się jako iloczyn stawki procentowej i wartości nieruchomości. Art. 72 ust. 3 ugn 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 5, stawka procentowa wynosi 3% ceny. Nadto, zgodnie z art. 77 ust. 1 ugn, 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 ugn w zw. z art. 79 ust. 8 ugn). Z powyższego wynika, że wysokość opłaty rocznej należnej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), po wypowiedzeniu dokonany w dniu 07.11.2013 r. będzie stanowiła iloczyn dotychczasowej stawki procentowej, tj. 3% (co było niekwestionowane przez powoda) oraz wartości nieruchomości określonej na moment aktualizacji (grudzień 2014 r.) tj. 5 539 000 zł. W konsekwencji, opłata ta wyniesie 166 170 zł rocznie (3% z 5 539 000 zł) i będzie obowiązywała począwszy od dnia 01.01.2014 r.

Sąd miał nadto na uwadze treść art. 77 ust. 2a ugn, zgodnie z którym 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 wprowadza szczególny rodzaj ulgi dla użytkowników wieczystych w przypadku, gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty.

Jak wskazał Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 28 lutego 2013 r. (sygn. akt III CZP 110/12, LEX nr 1276512) art. 77 ust. 2a ugn należy rozumieć w ten sposób, że w przypadku gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty, użytkownik wieczysty w drugim roku od aktualizacji wnosi opłatę w wysokości stanowiącej sumę dwukrotności dotychczasowej opłaty i połowy nadwyżki ponad dwukrotność tej opłaty, a w trzecim roku od aktualizacji wnosi opłatę w wysokości stanowiącej sumę opłaty ustalonej w drugim roku i połowy nadwyżki ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty.

W rozstrzyganej sprawie zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa dotychczasową opłatę ponad dwukrotnie, dlatego koniecznym było ustalenie jej płatności z uwzględnieniem zasad wskazanych w art. 77 ust. 2a ugn, tj. w następujący sposób:

- 1) za 2014 r. opłata wynosi 110 277,90 zł, tj. dwukrotność wysokości dotychczasowej opłaty (55 138,95 zł x 2),
- 2) za 2015 r. opłata wynosi 138 223,95 zł, tj. sumę dwukrotności dotychczasowej opłaty (110 277,90 zł) powiększonej o połowę pozostałej kwoty ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (nadwyżki) tj. $166\ 170\ \text{zł} - 110\ 277,90\ \text{zł} / 2 = 27\ 946,05\ \text{zł}$; $(110\ 277,90\ \text{zł} + 27\ 946,05\ \text{zł} = 138\ 223,95\ \text{zł})$,
- 3) w 2016 r. i następnych latach opłata wyniesie 166 170 zł, tj. sumę opłaty ustalonej w drugim roku (w 2015 r.) i drugiej połowy nadwyżki, tzn. w wysokości wynikającej z aktualizacji $(138\ 223,95\ \text{zł} + 27\ 946,05\ \text{zł} = 166\ 170\ \text{zł})$.

Z treści dokumentów znajdujących się w aktach sprawy wynika, że wypowiedzenie opłaty zostało dokonane z zachowaniem ustawowego trybu. Z kolei mechanizm z art. 77 ust. 2a ugn dostatecznie chroni interes użytkownika wieczystego przed radykalnym wzrostem opłaty. Ponadto, nie może dziwić wzrost wartości nieruchomości i samej opłaty w sytuacji, gdy aktualizacja nie była dokonywana od dłuższego czasu.

Jednocześnie Sąd uznał za skuteczne wypowiedzenie dotychczas obowiązującej opłaty rocznej, doręczone na adres prowadzonej przez powoda działalności gospodarczej. Ze zgromadzonych dowodów niezbieżnie wynika, iż powód posiadał wiedzę o tym wypowiedzeniu i w terminie złożył odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego.

Doręczenia zawiadomienia o wypowiedzeniu wysokości dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości dokonuje się na piśmie, zgodnie z przepisami Kodeksu postępowania administracyjnego. Podstawowy sposób dokonywania doręczeń osobom fizycznym określa art. 42 kpa, zgodnie z którym pisma doręcza się osobom fizycznym w ich mieszkaniu lub miejscu pracy. Pisma mogą być doręczone również w lokalu organu administracji publicznej, jeżeli przepisy szczególne nie stanowią inaczej, zaś w razie niemożności doręczenia pisma w sposób wyżej określony, a także w razie koniecznej potrzeby, pisma doręcza się w każdym miejscu, gdzie się adresata zastanie. Przepis art. 43 kpa dopuszcza także sytuację, w której w przypadku nieobecności adresata pismo doręcza się, za pokwitowaniem, dorosłemu domownikowi, sąsiadowi lub dozorcy domu, jeżeli osoby te podjęły się oddania pisma adresatowi.

Sąd ma na uwadze treść art. 78 ust. 1 ugn, który ustanawia schemat działania w przypadku wypowiedzenia opłaty za użytkowanie wieczyste. Aktualizacja następuje poprzez wypowiedzenie w formie pisemnej wysokości dotychczasowej opłaty, z jednoczesnym przesłaniem oferty 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 aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej ust. 3, oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym. Do doręczenia wypowiedzenia stosuje się przepisy kpa.

Doręczenie wypowiedzenia nastąpiło, zdaniem Sądu, zgodnie z art. 42 kpa, co zresztą potwierdził pośrednio także powód, składając do Samorządowego Kolegium Odwoławczego wnioski z dnia 9.12.2013 r. o ustalenie, że wypowiedzenie opłaty było nieuzasadnione. Należy stanąć na stanowisku, że przepisy kpa o doręczeniach regulują jedynie sposób doręczenia wypowiedzenia. Nie zmieniają one jednak wynikających z prawa cywilnego podstawowych zasad składania oświadczenia woli. Hipoteza art. 61 kc dla skutecznego złożenia oświadczenia woli wymaga bowiem, aby strona mogła zapoznać się z jego treścią. Możliwość taka powstaje dopiero w chwili, gdy w zwykłym toku czynności (zachowań) adresat uzyskuje realną możliwość zapoznania się z treścią przesyłki pocztowej.

Fakt, że wypowiedzenie doręczono na adres prowadzonej przez powoda działalności gospodarczej – do rąk jego matki (a nie zaś w miejsce jego zamieszkania) – nawet z pominięciem „kolejności” przewidzianej przez art. 42 kpa - nie uchylał realnej możliwości zapoznania się przez adresata w zwykłym toku czynności z treścią przesyłki pocztowej doręczonej w powyższy sposób. Stanowisko K. L. potwierdza zresztą taką możliwość, skoro bez problemu zapoznał się z jej treścią i terminowo wniósł stosowny środek odwoławczy. Mając na uwadze powyższe, argumentacja powoda dotycząca nieprawidłowości wypowiedzenia dotychczasowej opłaty za użytkowanie wieczyste nie mogła odnieść skutku.

Nie zasługiwał na uwzględnienie ponadto zarzut dotyczący braku kontrasygnaty skarbnika gminy, który skutkować miał bezskutecznością wypowiedzenia. Zdaniem powoda, konieczność zamieszczenia kontrasygnaty na oświadczeniu woli pozwanego o wypowiedzeniu dotychczasowej opłaty, wynika z art. 46 ust. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. Nr 16, poz. 95 ze zm.).

Zgodnie z treścią ww. przepisu, jeżeli czynność prawna może spowodować powstanie zobowiązań pieniężnych, do jej skuteczności potrzebna jest kontrasygnata skarbnika gminy (głównego księgowego budżetu) lub osoby przez niego upoważnionej. Niewątpliwie przepis ten odnosi się do ogólnego pojęcia czynności prawnej, która stwarza ryzyko powstania zobowiązania pieniężnego po stronie gminy. Art. 46 ust. 3 ugn nie obejmuje zatem wszystkich czynności prawnych, które wywołują jakiegokolwiek skutki majątkowe, ale tylko takie czynności, które powodują (mogą powodować) po stronie gminy powstanie zobowiązania pieniężnego.

W opinii Sądu, do takich czynności prawnych nie należy wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. W niniejszej sprawie wypowiedzenie związane było z ofertą przyjęcia zaktualizowanej opłaty rocznej w wyższej wysokości. W takiej więc sytuacji nie sposób uznać, aby po stronie Gminy powstało jakiegokolwiek zobowiązanie pieniężne wobec użytkownika wieczystego, bowiem ten może albo zaakceptować ofertę opłaty rocznej w nowej wysokości, albo, nie zgadzając się, skierować wnioski do samorządowego kolegium odwoławczego o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Żadna z tych konfiguracji nie prowadzi do powstania zobowiązania pieniężnego po stronie właściciela nieruchomości, którym jest Gmina Miasta G..

Również i w orzecznictwie pogląd o braku podstaw do zastosowania przepisu art. 46 ust. 3 ustawy o samorządzie gminnym do wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste jest szeroko aprobowany. Idąc za Sądem Apelacyjnym w Warszawie (wyrok z dnia 4 sierpnia 2017 r., sygn. akt I ACa 734/16), jeżeli po oszacowaniu nieruchomości okazałoby się, że jej wartość spadła, to należałoby przyjąć, że właściciel nie proponowałby nowej wyższej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, a zatem nie byłoby w ogóle potrzeby rozważania zastosowania art. 46 ust. 3 ugn. Niezależnie od kwestii wzrostu bądź spadku wartości nieruchomości, opłatę roczną obowiązany jest ponosić użytkownik wieczysty względem właściciela nieruchomości, zatem to nie po stronie tego ostatniego powstaje zobowiązanie pieniężne.

Dalej idąc, art. 77 ust. 4-6 ugn przewiduje możliwość zaliczenia przy aktualizacji opłaty, na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną, wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej po dniu dokonania

ostatniej aktualizacji. 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.

W wyniku nowelizacji przeprowadzonej w 2017 r. art. 77 ugn uległ zmianie, jednak zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2017.1509), do spraw zaliczania wartości poniesionych nakładów na podstawie art. 77 ust. 4 i 6 ustawy zmienianej w art. 1 wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe.

Zastosowanie art. 77 ugn wymaga złożenia przez użytkownika wieczystego wniosku o zaliczenie nakładów, wykazania faktu poniesienia tych nakładów, daty ich dokonania oraz ich wartości. W treści wniosku strona winna szczegółowo sprecyzować, o rozliczenie jakich konkretnie nakładów występuje i złożyć dowody ich poniesienia w postaci dokumentacji budowlanej, rachunków, faktur. W treści pozwu K. L. (z ostrożności procesowej) złożył co prawda wniosek o zaliczenie poniesionych nakładów na poczet różnicy pomiędzy opłatą dotychczasową a zaktualizowaną. Wskazał nadto, iż szczegółowe zestawienie nakładów zostanie przedstawione w toku postępowania.

Kwestia poniesienia nakładów była w niniejszej sprawie sporna. Zarządzeniem z dnia 26.10.2017r.(k. 64) zobowiązano pełnomocnika powoda (k. 77) do wykazania i wyszczególnienia nakładów poczynionych na nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste po dniu dokonania ostatniej aktualizacji – w terminie 14 dni pod rygorem pominięcia. Zobowiązanie doręczono skutecznie w dniu 24.11.2017 r. (k.83), jednak nie zostało ono wykonane. Aż do chwili wydania wyroku w sprawie strona powodowa nie przedstawiła jakiegokolwiek dokumentacji, która rzeczony nakłady mogłaby chociaż przybliżyć.

W treści opinii - operatu szacunkowego co prawda podano, że na nieruchomości przeprowadzono remonty po wrześniu 2013 r. a także sprecyzowano rodzajowo poniesione nakłady konieczne. Strona powodowa jednak nie urealniła wartości nakładów, nie przedstawiła ani wykazu nakładów, które chciałaby rozliczyć, ani dowodów ich poniesienia z własnych środków. Ponadto dowód z opinii biegłego co do zasady nie służy do ustalania stanu faktycznego ani do poszukiwania dowodów za stronę, lecz do pomocy sądowi w ocenie faktów przedstawianych przez stronę. Odpowiednie dowody należy przedstawić sądowi nie zaś biegłemu wykonującemu opinię w sprawie.

W niniejszej sprawie, pomimo zobowiązania, zabrakło stanowczych twierdzeń co do tego kiedy i jakie nakłady zostały dokonane na nieruchomości. W szczególności nie są nimi zarzuty do opinii biegłej z dnia 18.10.2018 r. Powód wskazał w treści tego pisma, że „w trakcie oględzin nieruchomości wyposażył biegłą w komplet dokumentów źródłowych pozwalających na ustalenie wartości przedmiotowych nakładów” (k. 162). Tymi dokumentami jednak nie dysponował Sąd, zaś stanu tego, w dalszym braku dokumentacji, nie zmienił złożony na rozprawie w dniu 30.04.2019 r. wniosek o uzupełnienie opinii biegłej.

Zgodnie z art. 6 kc, ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Art. 78 ust. 3 ugn wskazuje wprawdzie, iż ciężar dowodu, że istnieją przesłanki aktualizacji opłaty rocznej, spoczywa na właściwym organie, ale dotyczy to w istocie jedynie przesłanek aktualizacji opłaty, którymi są zgodnie z art. 77 ust. 1 wzrost wartości nieruchomości i upływ 3 lat od daty poprzedniej aktualizacji opłaty, okoliczność ta nie była w sprawie kwestionowana. Przesłanki te zostały wykazane przez pozwaną. Natomiast zaliczenie wartości nakładów następuje wyłącznie na odpowiednio umotywowany wniosek użytkownika wieczystego. Ciężar dowodu w przedmiocie wykazania poniesienia nakładów, ich rodzaju i wartości spoczywał na powodzie, bowiem to on chciał z tego faktu skorzystać. Sama okoliczność, że na nieruchomości stwierdzono istnienie pewnych nakładów, nie oznacza jeszcze, że Sąd z urzędu miał obowiązek ustalić rodzaj poniesionych nakładów, datę ich poniesienia, wyliczyć ich wartość i zaliczyć je na poczet aktualizowanej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego.

Bierność dowodowa strony nie może zasługiwać na gratyfikację, tym bardziej, że pełnomocnik powoda deklaruwał posiadanie stosownej dokumentacji. Jeśli dowodami tymi dysponowano już na etapie złożenia pozwu, to nic nie stało na przeszkodzie, aby je przedłożyć na wcześniejszym etapie postępowania.

Z tychże względów złożony na rozprawie w dniu 30.04.2019 r. wniosek o uzupełnienie opinii biegłej został oddalony.

Mając na uwadze powyższe, Sąd, na podstawie wskazanych wyżej przepisów orzekł, jak w punkcie I i II wyroku.

O kosztach procesu orzeczono zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sporu oraz zasadą kosztów niezbędnych i celowych, w oparciu o art. 98 § 1 i 3 kpc w zw. z art. 99 kpc, art. 108 § 1 kpc, art. 100 kpc oraz § 2 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22 października 2015 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 1804).

Sąd ustalił, że różnica między prawidłowo ustaloną opłatą z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości 166 171 zł a dotychczasową opłatą - 55 138,95 zł wyniosła 111 032,05 zł, zaś wartość przedmiotu sporu została określona na kwotę 114 243 zł jako różnica między opłatą zaproponowaną w postępowaniu administracyjnym przez Prezydenta Miasta G. (169 381 zł) a opłatą dotychczasową (55 138,95 zł).

W rezultacie, pozwany wygrał niniejsze postępowanie w 97 %, a powód w 3 %. Z uwagi na to, że pozwany przegrał proces jedynie w niewielkim stopniu, Sąd nałożył na powoda obowiązek zwrotu wszystkich kosztów procesu należnych pozwanemu. W rezultacie tego, w punkcie III wyroku należało zasądzić od powoda na rzecz pozwanego kwotę 6900 zł, w tym 5400 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego oraz 1500 zł tytułem zwrotu uiszczonej zaliczki na poczet opinii biegłego.

W punkcie IV wyroku Sąd na podstawie art. 113 uksc nakazał ściągnąć od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Gdańsku kwotę 93,59 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych w postaci wynagrodzenia przyznanego biegłej sądowej.

SSR del. Magdalena Lemańczyk - Lis