

Sygn. akt: I C 527/10

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 stycznia 2014 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodnicząca:	SSO Katarzyna Banko
Protokolant:	Julia Piątek

po rozpoznaniu w dniu 30 stycznia 2014 roku w Gliwicach

sprawy z powództwa (...) S.A. w K.

przeciwko Gminie G.

o ustalenie i rozliczenie nakładów

1. ustala, że oświadczenie Prezydenta Miasta G. z dnia 08 grudnia 2009r. znak: GN – (...) o wypowiedzeniu i aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w G. przy ulicy (...), stanowiącego własność Gminy G., obejmującego działki o numerach (...) o łącznej powierzchni 25.073m<sup>2</sup>, zapisanego w księdze wieczystej KW Nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Gliwicach, którego użytkownikiem wieczystym jest (...) S.A. w K. jest uzasadnione, jednakże w innej wysokości aniżeli wskazano to w powyższym oświadczeniu, w szczególności ustala, iż opłata roczna za użytkowanie wieczyste wyżej opisanego gruntu począwszy od dnia 01 stycznia 2010r. winna wynosić 85.938,00 (osiemdziesiąt pięć tysięcy dziewięćset trzydzieści osiem) złotych, przy czym zgodnie z art. 77 ust. 2 a ustawy o gospodarce nieruchomościami opłata roczna za rok 2010 wynosi 68.840,00 (sześćdziesiąt osiem tysięcy osiemset czterdzieści) złotych, za rok 2011 – 77.389,00 (siedemdziesiąt siedem tysięcy trzysta osiemdziesiąt dziewięć) złotych i od 2012r. po 85.938,00(osiemdziesiąt pięć tysięcy dziewięćset trzydzieści osiem) złotych;

2. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

3. zasądza od pozwanej Gminy G. na rzecz powoda (...) S.A. w K. kwotę 1.498,00 (jeden tysiąc czterysta dziewięćdziesiąt osiem) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;

4. nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Gliwicach:

a. od powoda (...) S.A. w K. kwotę 3.392,34 kwotę (trzy tysiące trzysta dziewięćdziesiąt dwa 34/100) złote,

b. od pozwanej Gminy G. kwotę 2.261,55 (dwa tysiące dwieście sześćdziesiąt jeden 55/100) złotych

tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

SSO Katarzyna Banko

**Sygn. akt I C 527/10**

# UZASADNIENIE

Powód (...) S.A. w K. wniósł o ustalenie, iż oświadczenie pozwanej Gminy G. reprezentowanej przez Prezydenta Miasta G. z dnia 08 grudnia 2009r. znak GN- (...) o wypowiedzeniu i aktualizacji rocznej z tytułu wieczystego użytkowania wieczystego gruntu jest bezskuteczne wobec powoda i tym samym ustalenie, że dokonana tymże pismem aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona względnie o ustalenie opłaty w wysokości niższej niż wynikająca z wypowiedzenia. Ponadto powód wniósł o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu wskazał, iż jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej Gminy G., składającej się z działek o numerach (...), położonej w G. przy ulicy (...), objętej księgą wieczystą (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Gliwicach. Pismem z dnia 08 grudnia 2009r. pozwana wypowiedziała powodowi dotychczasową stawkę opłaty rocznej z końcem 2009r. i zaktualizowała jej wysokość na kwotę 119.786,26 zł. Uzasadniając podwyżkę pozwana wskazała, iż wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości wzrosła. Powód, zgodnie z przepisami prawa, złożył do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w K. wniosek o ustalenie, iż aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona. SKO oddaliło wniosek powoda nie dopatrując się żadnych nieprawidłowości w dokonaniu aktualizacji. Niniejsze postępowanie zostało wszczęte na skutek sprzeciwu od orzeczenia SKO wniesionego zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zdaniem powoda oświadczenie o wypowiedzeniu nie było zasadne, gdyż jego zdaniem nie nastąpiła zmiana wartości nieruchomości, a jeśli nastąpiła to w innej (niższej) wysokości niż wynika to z przedstawionego przez stron pozwana wypowiedzenia wysokości dotychczasowej za grunt oddany w użytkowanie wieczyste.

Pozwana Gmina G. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwana podniosła, że wykazała wszystkie przesłanki niezbędne do aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w G. przy ulicy (...). W piśmie zawierającym wypowiedzenie opłaty został podany sposób jej wyliczenia przez pozwaną, pozwana podała, gdzie można przejrzeć operat szacunkowy, jak również została podana wartość nieruchomości. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w K. nie dopatrzyło się uchybień w działaniach pozwanej. Powodem aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego był wzrost wartości nieruchomości, co zostało stwierdzone przez biegłego rzeczoznawcę w sporządzonym specjalnie w tym celu operacie szacunkowym.

W piśmie procesowym z dnia 05 sierpnia 2011r. powód (...) S.A. w K. podał, że poniósł nakłady na działkach objętych sporem, a także innych działkach stanowiących własność Gminy G., zaś wartość nakładów określił na kwotę 1.182.931,01 zł. Roboty budowlane obejmowały: sieć wody, sieć kanalizacji sanitarnej, sieć kanalizacji deszczowej, sieć gazu, kanalizację teletechniczną, zabezpieczenie kanalizacji teletechnicznej, chodniki, drogi asfaltowe, modernizację ul. (...).

## **Sąd ustalił, co następuje:**

Powód (...) S.A. w K. od dnia 22 maja 2003r. jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), obręb L., obejmującej działki o numerach (...), o powierzchni 25.073 m<sup>2</sup>, stanowiącej własność Gminy G., dla której Sąd Rejonowy w Gliwicach prowadzi księgę wieczystą nr (...). Z tytułu użytkowania wieczystego powód uiszczał opłatę roczną w wysokości 34.420,20 zł.(dowód: odpis księgi wieczystej KW nr (...) k. 106 – 110, wypis z rejestru gruntów k. 99)

Pismem z dnia 08 grudnia 2009r. znak GN – (...) pozwana wypowiedziała wyżej wskazaną wysokość opłaty rocznej za działki o numerach (...) i zaproponowała przyjęcie od 1 stycznia 2010r. nowej opłaty rocznej w wysokości 119.786,26 zł ustalonej poprzez przemnożenie powierzchni działki, i ceny za 1 m<sup>2</sup> – 159,25 zł oraz stawki 3%. Oświadczenie o wypowiedzeniu opłaty rocznej zawierało pouczenie o możliwości złożenia do SKO w K. wniosku o ustalenie, iż

podwyższenie opłaty jest nieuzasadnione lub uzasadnione w niższej wysokości. Zostało doręczone powodowi w dniu 14 grudnia 2009r. (dowód: wypowiedzenie wraz z dowodem doręczenia k. 17)

Pismami z dnia 11 stycznia 2010r. powód złożył do SKO w K. wniosek o ustalenie, iż aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona lub uzasadniona w innej wysokości (dowód: wniosek k. 13 – 15)

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w K. orzeczeniem z dnia 16 lipca 2010r. oddaliło wniosek wieczystego użytkownika. Orzeczenie oddalające wniosek doręczono powodowi w dniu 22 lipca 2009r. Od orzeczenia tego powód w terminie wniósł sprzeciw (dowód: orzeczenie SKO w K. k. 19 – 20, okoliczności bezsporne).

W piśmie procesowym z dnia 05 sierpnia 2011r. powód (...) S.A. w K. podał, że poniósł nakłady na działkach objętych sporem, a także innych działkach stanowiących własność Gminy G., których wartość określił na kwotę 1.182.931,01 zł. Roboty budowlane obejmowały: sieć wody, sieć kanalizacji sanitarnej, sieć kanalizacji deszczowej, sieć gazu, kanalizację teletechniczną, zabezpieczenie kanalizacji teletechnicznej, chodniki, drogi asfaltowe, modernizację ul. (...). Powód przedłożył dokumenty wskazane w piśmie procesowym z dnia 05 sierpnia 2011r., z których wynika m. in., że w dniu 08 listopada 2002r. powód otrzymał pozwolenie na budowę przyłączy: wody, gazu, elektrycznego, teletechnicznego, kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej, budowę stacji transformatorowej oraz przebudowę dróg wewnętrznych i kolidującego uzbrojenia terenu w związku z planowaną budową Centrum Handlowo – Usługowego (...) w rejonie ulicy (...) i ulicy (...) w G. na działkach nr (...) (obecnie działka nr (...)), (...) (obecnie działka nr (...)), (...) (decyzja administracyjna AU nr (...) Prezydenta Miasta G. z dnia 08 listopada 2002r.) Ponadto powód przedłożył inne dokumenty, z których wynika, że na działkach objętych sporem, a także innych działkach stanowiących własność Gminy G. wykonał roboty budowlane. (dowód: decyzja Zarządu Miasta G. nr (...) z dnia 23 sierpnia 2002r. w sprawie wyrażenia zgody na urządzenie zjazdu z ulicy (...) w rejonie działki nr (...) do działek nr (...); decyzja Prezydenta Miasta G. z dnia 08 listopada 2002r. w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego; decyzja Wojewody (...) z dnia 14 listopada 2002r. w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego oraz udzielenia pozwolenia na budowę; decyzja Wojewody (...) z dnia 29 października 2003r. w sprawie udzielenia pozwolenia na użytkowanie obiektu handlowego w G., przebudowy odcinka drogi krajowej nr (...) oraz kanalizacji sanitarnej i teletechnicznej k. 129 – 140)

Na zlecenie Sądu sporządzono wyceny wartości nieruchomości dla potrzeb aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego na dzień 1 stycznia 2010r.

Biegły sądowy H. S. stwierdził, że skoro dotychczasowa opłata za użytkowanie wieczyste wynosiła 34.420,20 zł to wartość nieruchomości stanowiąca podstawę ustalenia tej opłaty mogła wynosić 1.147.340 zł. Wartość nieruchomości gruntowej według cen rynkowych na dzień wypowiedzenia dotychczasowej opłaty za użytkowanie wieczyste (08 grudnia 2009r.) biegły ustalił na kwotę 8.315.460 zł ( $25.073 \text{ m}^2 \times \text{szacunkowa wartość } 1 \text{ m}^2 \text{ tj. } 331,65 \text{ zł} = 8.315.460 \text{ zł}$ ). Zatem opłata roczna winna wynosić 249.463,81 zł ( $8.315.460 \text{ zł} \times 3 \% = 249.463,81 \text{ zł}$ ). (dowód: opinia biegłego sądowego H. S. k. 154 – 199)

Biegły sądowy A. G. wartość rynkową nieruchomości gruntowej według cen rynkowych na dzień 08 grudnia 2009r. ustalił na kwotę 6.808.000,00 zł. Biegły ten wycenił także wartość nakładów zgłoszonych przez powoda do rozliczenia w niniejszym postępowaniu, która według wyliczeń tego biegłego wynosi 1.080.000,00 zł. (dowód: opinie biegłego sądowego A. G. k. 284 – 304, 358 – 364).

Biegły sądowy T. Ż. wycenił nieruchomość gruntową położoną w G. przy ulicy (...), obejmującą działki nr (...) o powierzchni  $25.073 \text{ m}^2$  na dzień złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie tj. 08 grudnia 2009r. według cen z grudnia 2009r. podejściem porównawczym. W podejściu porównawczym wartość rynkową szacowanej nieruchomości określono na podstawie cen osiągniętych z rzeczywistych sprzedaży nieruchomości podobnych. Szacowana nieruchomość należy do nieruchomości typowych ze względu na stan władania, rodzaj użytków i stan zagospodarowania. Dla ustalenia wartości prawa własności biegły posłużył się głównie lokalnym i częściowo rozszerzonym rynkiem nieruchomości stanowiącym przedmiot prawa własności z przeznaczeniem pod zabudowę usługowo – komercyjną z uwzględnieniem poprawek wynikających z cech

charakterystycznych dla nieruchomości. Ceny nieruchomości przyjęte do porównania biegły ustalił głównie na podstawie transakcji w mieście G., obręb L. oraz w ościennych obrębach miasta i Powiatu (...) - P. i G.. Oceniając aktualną wartość rynkową nieruchomości gruntowej biegły przeanalizował: ceny podobnych nieruchomości gruntowych, zapis w planie zagospodarowania przestrzennego, stopień zagospodarowania, element funkcji składnika budowlanego, stan techniczny infrastruktury z przeznaczeniem dla uzbrojenia działki. Do porównania biegły przyjął nieruchomości niezabudowane przeznaczone w planie zagospodarowania przestrzennego na zabudowę usługowo – komercyjną i mieszkalno – usługową. Oszacowana wartość gruntu opiera się na analizie rynkowej podobnych nieruchomości w zrealizowanych transakcjach kupna – sprzedaży skorygowanych o przyjęte przez biegłego parametry. Wartość wycenianej nieruchomości określono stosując: podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej. Biegły T. Ż. wycenił wartość rynkową nieruchomości gruntowej położonej w G. przy ulicy (...) na kwotę 2.864.600,00 zł, zatem opłata roczna za wieczyste użytkowanie winna wynosić 85.938 zł ( $2.864.600,00 \text{ zł} \times 3 \% = 85.938$ ). Do oszacowania wartości rynkowej nieruchomości, której dotyczy postępowanie biegły przyjął zbiór informacji o cenach transakcyjnych 32 transakcji nieruchomości, z których ostatecznie wybrał 15 transakcji z „Bazy Silesia”, która jest internetową bazą informacji kilkuset rzeczoznawców majątkowych prowadzoną przy udziale Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w K.. Baza informacji o transakcjach oprócz ceny zawiera atrybuty określone w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami: cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. Baza zawiera również szczegółowe dane takie jak adres, obręb, data transakcji, sprzedający, kupujący, źródło informacji nr księgi wieczystej, rodzaj nabywanego prawa, numer i powierzchnia działek, sposób użytkowania nieruchomości, klasa gruntu. (dowód: opinia biegłego sądowego T. Ż. k. 446 – 485, 599 – 652, nagranie audio – video k. 690)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o wskazane dowody. Dokumenty urzędowe, sporządzone przez uprawnione organy w granicach ich kompetencji - w ocenie Sądu - były w pełni wiarygodne. Również prawdziwość dokumentów prywatnych, w ocenie Sądu, nie budziła wątpliwości. Uwzględniając zarzuty stron co do opinii biegłych sądowych H. S. i A. G. Sąd dopuścił dowód z opinii kolejnego biegłego rzeczoznawcy majątkowego, który miał ustalić wartość nieruchomości będącej przedmiotem postępowania według cen 2010r., a tym samym wyjaśnić czy zachodziły przesłanki (zmiana wartość gruntu) do aktualizacji opłaty rocznej, a jeśli tak w jakiej wysokości powinna zostać ustalona zaktualizowana opłata roczna. Za podstawę rozstrzygnięcia Sąd przyjął opinię biegłego sądowego T. Ż., gdyż została ona sporządzona zgodnie ze zleceniem Sądu, przy uwzględnieniu wszystkich okoliczności istotnych dla poczynienia niezbędnych ustaleń faktycznych. Opinia jest spójna, zrozumiała, stanowcza i weryfikowalna z uwagi na jasność zawartych w niej treści. Nie istniały też wątpliwości co do wiedzy, fachowości lub bezstronności biegłego. W przypadku aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego o wyborze właściwego podejścia, metody oraz techniki oszacowania nieruchomości decyduje rzeczoznawca, a nie wola którejkolwiek ze stron użytkownika wieczystego. Wybór ten nie może być dowolny, lecz powinien być racjonalny, uzasadniony zasadami szacowania wartości nieruchomości określonymi przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami. Opinia biegłego T. Ż. spełnia te wymagania, zaś do zarzutów pełnomocnika pozwanej biegły ustosunkował się zarówno w uzupełniającej pisemnej opinii, jak również opinii ustnej, w których to opiniach biegły m. in. wyjaśnił dlaczego ceny wynikające z przedłożonych przez pełnomocnika pozwanej aktów notarialnych różnią się od cen wskazanych w jego pisemnej opinii. Pełnomocnik pozwanego nadal jednak zgłaszał zarzuty co do opinii biegłego T. Ż. i wniósł o powołanie kolejnego biegłego. Sąd oddalił powyższy wniosek, gdyż zdaniem Sądu opinia biegłego sądowego T. Ż. mogła stanowić podstawę dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, zaś potrzeba powołania innych biegłych powinna wynikać z okoliczności sprawy, a nie z samego niezadowolenia strony z dotychczas złożonej opinii (por. orz. SN z dnia 04 sierpnia 1999r. I PKN 20/99 LexPolonica nr 347837, wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 05 czerwca 2002r. III AUa 811/2002 LexPolonica 364378, wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 01 sierpnia 2008r. VI ACa 191/2008, LexPolonica 1960159, wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 14 października 1999r. III AUa 279/99 LexPolonica 347611).

**Sąd zważył, co następuje:**

Żądanie pozwu – w świetle okoliczności faktycznych wskazanych przez strony, zgodnie z zasadą kontrydiktoryjności – okazało się częściowo zasadne.

Zgodnie z art. 78 ust. 1 ustawy z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. Nr 102 poz. 651 z późniejszymi zmianami - dalej u.g.n.) właściwy organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej powinien wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty, do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego, przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia jej nowej wysokości. W wypowiedzeniu należy wskazać sposób obliczenia nowej wysokości opłaty i pouczyć użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Do wypowiedzenia dołącza się informację o wartości nieruchomości, o której mowa w art. 77 ust. 3, oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym. Użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia, złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, zwanego dalej "kolegium", wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości (ust. 2 powołanego wyżej przepisu).

Zgodnie natomiast z art. 80 ust. 1 u.g.n. od orzeczenia kolegium właściwy organ lub użytkownik wieczysty mogą wnieść sprzeciw w terminie 14 dni od dnia doręczenia orzeczenia. Wniesienie sprzeciwu jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości. Kolegium przekazuje właściwemu sądowi akta sprawy wraz ze sprzeciwem. Wniosek, o którym mowa w art. 78 ust. 2 zastępuje pozew. W razie wniesienia sprzeciwu w terminie, orzeczenie traci moc, nawet gdy sprzeciw odnosi się tylko do części orzeczenia (art. 80 ust. 3). Bezspornym w sprawie było, że orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego w K. z dnia 16 lipca 2010r. zostało doręczone powodowi w dniu 22 lipca 2010r., zatem sprzeciw powoda (...) S.A. w K., który wpłynął do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w K. w dniu 05 sierpnia 2010r. został wniesiony z zachowaniem terminu, o którym stanowi art. 80 ust. 1 u.g.g.

Zgodnie z art. 78 ust. 3 zdanie 2 u.g.n. ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty, spoczywa na właściwym organie. Wykazywane jest to poprzez przedłożenie stosownego operatu szacunkowego określającego aktualną wartość nieruchomości. Nie przekreśla to możliwości zgłoszenia przez stronę dowodu przeciwnego ani też dopuszczenia przez Sąd dowodu niewskazanego przez żadną ze stron w myśl przepisów kodeksu postępowania cywilnego.

Przepis art. 77 ust. 1 u.g.n. stanowi, że wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, z zastrzeżeniem ust. 2 i 2a, podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji. Z wszystkich sporządzonych w niniejszym postępowaniu opinii wynika, że wartość nieruchomości według cen obowiązujących w 2010r. jest wyższa od jej wartości ustalonej dla poprzedniej aktualizacji, zatem istniała przesłanka do podjęcia przez Prezydenta Miasta G. reprezentującego Gminę G. decyzji o aktualizacji opłaty rocznej. Dotychczasowa opłata roczna wynosiła 34.420,20 zł co przy tej samej 3 – procentowej stawce pozwala ustalić wartość nieruchomości na kwotę 1.147.340 zł ( $1m^2 = 45,76$  zł) Zgodnie z opinią biegłego sądowego T. Ż. w 2010r. wartość nieruchomości wynosiła 2.864.600 zł ( $1m^2 = 114,25$  zł).

Przepis art. 77 ust. 4 u.g.n. stanowi, że przy aktualizacji opłaty, o której mowa w art. 77 ust. 1 u.g.n., na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną zaliczka się wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej po dniu dokonania ostatniej aktualizacji.

Powód złożył wniosek o rozliczenie nakładów już po rozpatrzeniu sprawy przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w K., a mianowicie w piśmie procesowym z dnia 05 sierpnia 2011r. Pozwana Gmina G. podniosła, że dla skuteczności takiego wniosku jest koniecznym, aby użytkownik wieczysty zawarł go najpóźniej we wniosku do Samorządowego

Kolegium Odwoławczego, który to wniosek określa zakres rozpoznania sporu, bowiem stosowanie do treści art. 80 ust. 2 u.g.n. wniosek zastępuje pozew.

Powyższe stanowisko pozwanej nie zasługuje na uwzględnienie. W orzecznictwie Sądu Najwyższego wyrażono ugruntowany już pogląd, że pojęcie „przy aktualizacji”, użyte w art. 77 ust. 4 u.g.n., jest pojęciem obejmującym okres od wypowiedzenia opłaty rocznej do ustalenia jej wysokości, co oczywiście może nastąpić dopiero orzeczeniem sądu powszechnego, a więc w drugim etapie postępowania aktualizacyjnego. Sąd Najwyższy wyraźnie przesądził, że brak jest przeszkód do zgłoszenia przez użytkownika wieczystego wniosku, ze wskazaniem poniesionych nakładów, w każdym czasie, który to wniosek uzyska skuteczność najwcześniej z chwilą przystąpienia do aktualizacji opłaty. W tak rozumianym okresie „przy aktualizacji” użytkownik wieczysty może więc domagać się ustalenia wartości i zaliczenia przez właściciela nieruchomości nakładów, następnie żądać tego przed samorządowym kolegium odwoławczym, a także i przed sądem powszechnym (por. wyrok SN z dnia 21 kwietnia 2010r. V CSK 356/09, wyrok SN z dnia 14 maja 2010r. II CSK 610/09 niepublikowane, 31 stycznia 2013r. IICSK 223/12 niepublikowane). Przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami nie przewidują bowiem żadnych terminów, które ograniczałyby wieczystego użytkownika w zakresie zgłoszenia przez niego poniesionych nakładów, w celu ich zaliczenia na poczet opłaty (por. wyrok SN z dnia 08 lutego 2013r. IV CSK 306/12 niepublikowane). Zaliczenie wartości poniesionych nakładów przewidziane w art. 77 ust. 4 u.g.n., może nastąpić także w wypadku zgłoszenia przez użytkownika wieczystego wniosku dopiero na etapie postępowania sądowego, a więc już po złożeniu sprzeciwu (por. wyrok SN z dnia 12 kwietnia 2013r. IV CSK 613/12 Lex nr 1324325).

Wniosek powoda (...) S.A. w K. o zaliczenie wartości poniesionych nakładów na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną nie mógł jednak zostać uwzględniony. Bezspornym w sprawie było, że oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości objętej księgą wieczysta KW nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Gliwicach nastąpiło wyrokiem Sądu Okręgowego w Katowicach z dnia 10 lutego 2000r. sygn. akt 2008/99 na podstawie art. 204 u.g.n. Z kolei powód nabył użytkowanie wieczyste wtórnie aktem notarialnym z dnia 31 stycznia 2003r. Postępowanie w przedmiocie aktualizacji opłaty jest pierwszym takim postępowaniem od daty oddania gruntu w użytkowanie wieczyste. Z literalnego brzmienia przepisu art. 77 ust. 4 u.g.n. wynika, że rozliczenie nakładów nie jest możliwe odrębnie od aktualizacji opłat i w ogóle nie jest możliwe przy dokonywaniu pierwszej aktualizacji opłaty rocznej, gdyż przepis umożliwia jedynie zaliczenie nakładów poniesionych po dokonaniu ostatniej aktualizacji, a w przypadku pierwszej aktualizacji opłaty rocznej nie było poprzedniej aktualizacji. Taki też pogląd wyraził Sąd Okręgowy w Białymstoku w wyroku z dnia 03 marca 2010r. II Ca 106/10. W orzeczeniu tym stwierdzono, że nakłady poniesione przez wieczystego użytkownika po oddaniu mu gruntu w użytkowanie wieczyste, a przed pierwszą aktualizacją opłaty, nie mogą być zaliczone na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną przy pierwszej aktualizacji, natomiast mogą być zaliczone przy którejkolwiek kolejnej aktualizacji. Dodać należy, że w rozpoznawanej sprawie powód nie tylko wykazał jakie konkretnie nakłady zostały poniesione na działkach nr (...), lecz w piśmie procesowym z dnia 05 sierpnia 2011r. przyznał, iż przedstawione do rozliczenia nakłady zostały poczynione także na innych działkach stanowiących własność Gminy G.. Powyższa okoliczność wynika także z przedstawionych przez powoda dokumentów, natomiast na okoliczność nakładów poczynionych wyłącznie na działkach nr (...) powód nie przedstawił żadnych wniosków dowodowych. Zgodnie z treścią art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Samo twierdzenie strony nie jest dowodem, a twierdzenie dotyczące istotnej dla sprawy okoliczności powinno być udowodnione przez stronę to twierdzenie zgłaszającą (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 2001 roku, I PKN 660/00, Wokanda 2002/7-8/44). Z tych przeto względów Sąd nie dokonał zaliczenia wartości poniesionych nakładów na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną.

Ustawą z dnia 28 lipca 2011r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. nr 187, poz. 1110) znowelizowano przepis art. 77 u.g.n. oraz dodano ust. 2 a, który stanowi, że 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 art. 4 powołanej wyżej ustawy stanowi, że w sprawach wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, dotyczących aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego stosuje się przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 28 lutego 2013r., III CZP 110/12 (Lex nr 1276512) orzekł, iż w przypadku gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotność 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. Przepis art. 77 ust 2 a znajduje zastosowanie w rozpoznawanej sprawie, gdyż niniejsza sprawa dotycząca aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego została wszczęta i nie została zakończona przed wejściem w życie ustawy z dnia 28 lipca 2011r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. nr 187, poz. 1110). Dotychczasowa opłata roczna za użytkowanie wieczyste działek nr (...) zapisanych w księdze wieczystej KW nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Gliwicach wynosiła 34.420,20 zł., natomiast zaktualizowana opłata roczna wynosi 85.938 zł, zatem przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej ( $2 \times 34.420,20 \text{ zł} = 68.840,40 \text{ zł}$ ). Wobec powyższego w pierwszym roku aktualizacji opłaty użytkownik wieczysty powinien uiścić opłatę w wysokości 68.840,40 zł. Pozostała kwota ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (nadwyżka) rozkłada się na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w następnych latach. Nadwyżka w rozpoznawanej sprawie wynosi 17.097,60 zł. Zatem w drugim roku od aktualizacji opłata roczna wynosi 77.389,20 zł ( $68.840,40 \text{ zł} + 8.548,80 \text{ zł} = 77.389,20 \text{ zł}$ ), zaś w trzecim roku powyższa opłata wynosi 85.938,00 zł ( $77.389,20 \text{ zł} + 8.548,80 \text{ zł} = 85.938 \text{ zł}$ ).

Mając powyższe ustalenia i rozważania na względzie orzeczono jak w sentencji.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c. Wartość przedmiotu sporu w rozpoznawanej sprawie wynosiła 85.367 zł, zaś opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego ustalono na kwotę 85.938 zł, którą należało pomniejszyć o wysokość dotychczasowej opłaty tj. kwotę 34.420 zł co stanowi kwotę 51.518 zł. Zatem w tym zakresie powód przegrał sprawę (59,94 % w zaokrągleniu 60 %). Koszty procesu powoda wyniosły łącznie 11.843,22 zł, zaś obejmowały: opłatę od pozwu tj. kwotę 4.269 zł, opłaty od zażaleń w wysokości 80 zł, wydatki na opinie biegłych sądowych 2.077,22 zł wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 3.600 zł za pierwszą instancję oraz kwotę 1.800 zł za postępowanie zażaleniowe, opłatę skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł. Skoro powód wygrał sprawę w 40 % to z kwoty 11.843,22 zł należy mu się zwrot kwoty 4.737,28 zł. Pozwany poniósł koszty postępowania w kwocie 5.400,00 zł obejmujące koszty zastępstwa procesowego pozwanego za I instancję w kwocie 3.600 zł oraz kwotę 1.800 zł za postępowanie zażaleniowe. Skoro pozwany wygrał sprawę w 60 % to z kwoty 5.400,00 zł należy mu się zwrot kwoty 3.240 zł. Różnica wynosi:  $4.737,28 \text{ zł} - 3.240 \text{ zł} = 1.497,28 \text{ zł}$  (w zaokrągleniu 1.498 zł). Powyższą kwotę Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powoda przy zastosowaniu wynikającej z art. 100 k.p.c. zasady stosunkowego rozdzielenia kosztów procesu.

Do rozliczenia pozostawały nieuiszczone koszty sądowe obejmujące wydatki na opinie biegłych sądowych w kwocie 5.653,89 zł. Na podstawie art. 83 i art. 113 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity z dnia 27 kwietnia 2010r. Dz.U. Nr 90, poz. 594 z późniejszymi zmianami) Sąd nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Gliwicach od powoda kwotę 3.392,34 zł (60 % z kwoty 5.653,89 zł), zaś od pozwanej kwotę 2.261,55 zł (40 % z kwoty 5.653,89 zł).

***Gliwice, dnia 17 lutego 2014r. SSO Katarzyna Banko***