

Sygn. akt III Ca 785/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 maja 2016 r.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu, Wydział III Cywilny Odwoławczy w składzie

następującym:

Przewodniczący:	SSO Katarzyna Kwilosz-Babiś (sprawozdawca) SSO Agnieszka Skrzekut SSO Tomasz Białka
Protokolant:	st. sekr. sąd. Anna Burnagiel

po rozpoznaniu w dniu 11 maja 2016 r. w Nowym Sączu

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) S.A. z siedzibą w P.

przeciwko Skarbowi Państwa - Staroście (...)

o ustalenie

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Nowym Targu

z dnia 8 października 2015 r., sygn. akt I C 25/15

uchyla zaskarżony wyrok w całości i sprawę przekazuje Sądowi Rejonowemu w Nowym Targu do ponownego rozpoznania oraz orzeczenia o kosztach postępowania apelacyjnego.

Tomasz Białka Katarzyna Kwilosz-Babiś Agnieszka Skrzekut

Sygn. akt III Ca 785/15

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 8 października 2015r. Sąd Rejonowy w Nowym Targu oddalił powództwo (...) S.A. z siedzibą w P. dotyczące ustalenia bezzasadności aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości (pkt. I.) i zasądził od strony powodowej na rzecz strony pozwanej Skarbu Państwa – Starosty (...) kwotę 1200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego (pkt II.).

W uzasadnieniu wyroku Sąd Rejonowy wskazał, że (...) S.A. w P. w złożonym do Sądu sprzeciwie od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w N. z dnia 09 grudnia 2014 r. wydanego w sprawie SKO.GN-4160-172/14, domagał się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości zabudowanej

zespołem obiektów jest nieuzasadniona w wysokości zaoferowanej przez Starostę (...) w piśmie z dnia 03.09.2014 r. stanowiącym wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w J. o łącznej powierzchni 0,7300 ha, będącej własnością Skarbu Państwa, lub uzasadniona w innej wysokości a nadto uwzględnienia nakładów, które były wyliczone przy aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste dokonanej w 2007 r., które nie zostały zaliczone na poczet dotychczasowej nowo ustalonej opłaty rocznej. W uzasadnieniu powód podał, że Starostwo wyliczając należną opłatę roczną z tytułu wieczystego użytkowania dokonało błędnego wyliczenia wartości nieruchomości. Ponadto nie uwzględniło nakładów na budowę urządzeń infrastruktury technicznej, które były już wyliczone na potrzeby postępowania związanego z wypowiedzeniem opłaty rocznej w roku 2007. Nakłady te wyliczone wówczas winny być zaliczone na poczet nowej opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania ustalonej w 2014 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze było związane wyliczeniem nakładów w 2007 r., bowiem zgodnie z linią orzecznictwa, raz wyliczone nakłady nie mogą być już przedmiotem ustaleń ani w postępowaniu administracyjnym ani sądowym.

Strona pozwana domagała się oddalenia powództwa.

Pismem z dnia 13.04.2015 r. precyzującym żądanie powód przedstawił swoje stanowisko procesowe w ten sposób, że kwestionuje przedłożone przez Starostę wyliczenie wartości nieruchomości będące podstawą wypowiedzenia opłaty rocznej i w związku z tym wnosi o dopuszczenie dowodu z opinii rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność wartości nieruchomości, kwestionując jednocześnie to, by w okresie pomiędzy rokiem 2008 a 2014 nastąpił tak znaczny wzrost wartości nieruchomości, by mieścił się on w granicach ok. 300 %. Z tych przyczyn, a także z powodu „braku opisu ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych” i „braku uwzględnienia w operacie powierzchni jako ceny rynkowej porównania nieruchomości wycenianej z nieruchomościami przyjętymi do porównań”, wnosił o ustalenie wartości nieruchomości poprzez dopuszczenie opinii rzeczoznawcy majątkowego.

Dodatkowo domagał się odliczenia od ustalonej w 2014 r. opłaty za użytkowanie wieczyste nakładów, które były wyliczone przy aktualizacji opłaty w roku 2008 (pismo z dnia 13.04.2015 r. k. 31-32 akt).

Sąd Rejonowy ustalił, że Starosta (...) pismem z dnia 03 września 2014 r. dokonał wypowiedzenia dotychczas obowiązującej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w J., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki ewidencyjne (...) o łącznej pow. 0,7300 ha objętej księgą wieczystą (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Nowym Targu Wydział V Ksiąg Wieczystych oddanej w użytkowanie wieczyste na rzecz (...) S.A. z siedzibą w P. i zaoferował przyjęcie nowej wysokości opłaty rocznej na skutek zmiany wartości gruntu w wysokości 11.088,00 zł co stanowi 3% wartości gruntu ustalonej na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego z dnia 28 sierpnia 2014 r. która wynosiła ogółem 369.600,00 zł. Operat szacunkowy dołączono do wypowiedzenia. Ustalona opłata roczna podlegała uiszczeniu w terminie do 31 marca 2015 r. w kwocie 5.700 zł, w terminie do 31.03.2016 r., w kwocie 8.394 zł i w terminie do 31.03. każdego roku począwszy od 2017 r. w kwocie 11.088,00 zł.

Strona powodowa złożyła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w N. wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości jest nieuzasadniona lub uzasadniona w innej wysokości, podnosząc to, że operat szacunkowy zawiera błędy w zakresie „braku opisu ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych” i „braku uwzględnienia w operacie powierzchni jako ceny rynkowej porównania nieruchomości wycenianej z nieruchomościami przyjętymi do porównań”.

Orzeczeniem Samorządowego Kolegium Odwoławczego w N. wydanym w dniu 09.12.2014 r. w sprawie SKO-GN-4160-172/14 wniosek użytkownika wieczystego został oddalony i ustalono opłatę roczną obowiązującą od 01 stycznia 2015 r. w wysokości 5.700 zł, od 01 stycznia 2016 r. w wysokości 8.394 ,00 zł i od 01 stycznia 2017 r. w wysokości 11.088,00 zł.

W uzasadnieniu orzeczenia Samorządowe Kolegium Odwoławcze w N. wskazało na to, że rzeczoznawca majątkowy, który dokonywał wyceny nieruchomości uwzględnił wszelkie obowiązujące w tym zakresie przepisy i zastosował właściwe metody wyliczenia wartości nieruchomości, której operat dotyczył. Kolegium odniosło się również do

zarzutów powoda podniesionych w trakcie rozprawy administracyjnej a nie wskazanych w piśmie stanowiącym wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona lub jest uzasadniona w innej wysokości, dotyczących nie rozliczenia nakładów na urządzenia infrastruktury, które były wyliczone w toku postępowania dotyczącego wypowiedzenia opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania w roku 2007-8.

Odnosząc się do tych kwestii Kolegium wskazało, że celem konstrukcji z art. 77 ust. 4-6 u.g.n. nie jest zwrócenie przez właściciela, użytkownikowi wieczystemu wartości poniesionych nakładów stanowiących równowartość urządzeń infrastruktury zainstalowanych na jego gruncie, przez pomniejszenie o ich sumę wysokości opłaty rocznej lecz jedynie uwzględnienie okoliczności, że urządzenia te mogą mieć wpływ na wzrost wartości nieruchomości gruntowej.

Dalej Sąd ustalił, że w roku 2007 Starosta (...) pismem z dnia 11.12.2007 r. dokonał wypowiedzenia wysokości obowiązującej w tym czasie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości objętej pozwem i zaoferował przyjęcie nowej wysokości opłaty rocznej na skutek zmiany wartości gruntu w kwocie 8.026,35 zł co stanowiło 3% wartości gruntu przy ustalonej w operacie szacunkowym wartości nieruchomości wynoszącej 267.545 zł. Dołączony do wypowiedzenia operat szacunkowy nie zawierał rozliczenia nakładów.

Oceniając stan faktyczny Sąd I instancji przytoczył treść art. 77 ust. 3,4,6, ustawy o gospodarce nieruchomościami i stwierdził, że przedmiotem zaliczenia dokonanego na podstawie art. 77 ust. 4 i 5 w zw. z art. 77 ust. 6 powołanej wyżej ustawy, nie jest suma poszczególnych kwot wydatkowanych przez użytkownika wieczystego na nakłady konieczne, lecz jedynie wartość tych nakładów ustalona na podstawie szczegółowej regulacji prawnej zawartej w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. numer 207, poz. 2109 ze zm.). Według § 35 ust. 3 Rozporządzenia, wartość nakładów odpowiada różnicy wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan po dokonaniu nakładów i wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan przed dokonaniem tych nakładów. Dalej Sąd stwierdził, że dla ustalenia czy żądanie strony powodowej dotyczące orzeczenia przez Sąd, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu wskazanego w pozwie jest nieuzasadniona, bądź uzasadniona w niższej wysokości, niezbędnym było dopuszczenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego, bowiem ustalenie tych okoliczności mogło nastąpić tylko przez osobę posiadającą wiadomości specjalne w tym zakresie a to uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego. Dotyczyło to również ustaleń w zakresie zarzutów rozliczenia nakładów poczynionych przez użytkownika wieczystego przy rozróżnieniu nakładów koniecznych, nakładów użytecznych i ewentualnych innych nakładów jak np. służących nadaniu cech odpowiadających upodobaniu posiadacza i zaspokojeniu jego potrzeb estetycznych (nakłady zabytkowe). Zgodnie z art. 6 k.c. na stronie powodowej ciążył obowiązek wykazania wszystkich elementów niezbędnych do poczynienia ustaleń pozwalających na uwzględnienie pozwu. Strona powodowa nie złożyła zaliczki w określonym przez Sąd terminie na koszt opinii biegłego w zakresie szacowania nieruchomości co skutkowało pominięciem tego dowodu zgodnie z rygorem wskazanym w postanowieniu z dnia 22.06.2015 r. Pominięcie dowodu z opinii biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego skutkowało przyjęciem, że powód nie udowodnił swojego roszczenia, bowiem nie wykazał, że wskazana w operacie szacunkowym przyjętym za podstawę ustalenia opłaty za użytkowanie wieczyste w innej wysokości, wartość nieruchomości, została wyliczona niezgodnie z obowiązującymi przepisami, a to, że została zaniżona lub zawyżona. Dopiero ustalenie wartości nieruchomości dawało Sądowi możliwość rozważania podnoszonych przez powoda zarzutów nierozliczenia nakładów poczynionych przez użytkownika wieczystego, które według powoda były wyliczone przy opracowywaniu operatu szacunkowego w 2007 r. Sąd Rejonowy podkreślił, że pełnomocnik powoda reprezentujący (...) S.A. nie przedstawił jakichkolwiek dokumentów potwierdzających, że w roku 2007 lub 2008 były wyliczone nakłady poczynione przez użytkownika wieczystego na nieruchomość, której dotyczy pozw w sposób wskazany w cytowanych wyżej przepisach, w szczególności zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Nadesłany na żądanie Sądu operat szacunkowy sporządzony przez mgr inż. W. Z. z listopada 2007 (k. 47-62), nie zawierał wyliczeń nakładów. Wobec powyższego Sąd mając na uwadze nieudowodnienie roszczenia oddalił powództwo w całości. O kosztach orzeczono za zasadzie art. 98 k.p.c.

Apelację od w/w wyroku złożył użytkownik wieczysty (...) S.A. w P. zaskarżając wyrok w całości. Powód zarzucił :

1) naruszenie prawa materialnego poprzez błędne zastosowanie art. 77 ust. 4,5,6, ustawy o gospodarce nieruchomościami i brak odniesienia do podstawowej kwestii spornej, czy dopuszczalne jest zaliczenie nakładów w niniejszym postępowaniu rozliczanych przez SKO w prawomocnym orzeczeniu z 2008r.,

2) naruszenie prawa materialnego poprzez błędne zastosowanie art. 77 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez bezpodstawne przyjęcie, iż koniecznym jest ponowne przeprowadzenie opinii rzeczoznawcy majątkowego dla wykazania nakładów, które już raz rzeczoznawca wycenił na potrzeby prawomocnego orzeczenia SKO w 2008r., przy braku kwestionowania przez stronę pozwaną wysokości tych nakładów, możliwości ich zaliczenia oraz okoliczność ich poniesienia, co doprowadziło sąd meriti do wniosku, że powód jeszcze raz musi udowadniać fakty nie będące przedmiotem sporu między stronami,

3) naruszenie przepisów postępowania tj. art. 229 k.p.c. w związku z art. 230 k.p.c. przez ich niezastosowanie i pominięcie, że wielkość nakładów nie była przedmiotem sporu między stronami,

4) naruszenie przepisów postępowania to jest art. 233 §1 k.p.c. w związku z art. 6 k.c. i art. 244 k.p.c. przez błędne zastosowanie i nieuprawnione przyjęcie, że powód nie wykazał, że zaproponowane podwyższenie opłaty za użytkowanie wieczyste było nieuzasadnione, podczas gdy przedstawiono dowody w postaci prawomocnego orzeczenia SKO z 2008r. w którym dokonano rozliczenia nakładów,

5) naruszenie przepisów postępowania tj. art. 244 k.p.c. w związku z art. 366 k.p.c. w związku z art.353 §2 k.p.c. i 361 k.p.c. poprzez ich niezastosowanie i nie dokonanie żadnej analizy prawnej w zakresie podstawowego zarzutu będącego osią sporu między stronami tj. czy orzeczenie SKO wiąże Sąd w niniejszym postępowaniu i jaka jest moc dowodowa tego orzeczenia w związku z dokonaniem rozliczenia nakładów na poczet opłaty,

6) naruszenie art. 328 k.p.c. w związku z art. 316 k.p.c. poprzez pominięcie w uzasadnieniu wyroku kwestii oceny dowodów przedłożonych przez strony na okoliczność podstaw faktycznych i prawnych kwestionowanych przez strony, co prowadzi do wniosku, że Sąd nie ustalił całości stanu faktycznego w niniejszej sprawie koniecznego do orzekania, jak również nie odniósł się do kwestii prawnych będących przedmiotem sporu, w szczególności sąd nie ustalił, czy sporne było poniesienie nakładów i ich wysokość, czy orzeczenie SKO z 2008r. wiąże Sąd w niniejszej sprawie, jaka jest moc dowodowa tego orzeczenia, czy tym orzeczeniem dokonano rozliczenia nakładów między stronami i czy jest dopuszczalne dalsze ich rozliczanie,

7) błąd w ustaleniach faktycznych w związku z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego polegający na przyjęciu, iż sporne było między stronami poniesienie nakładów na nieruchomość i konieczne jest w związku z tym przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego.

Wskazując na powyższe zarzuty apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa oraz zasądzenie kosztów procesu za obie instancje, względnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja, o ile wnosi o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania zasługuje na uwzględnienie. Apelujący zasadnie zarzucił w punkcie 6 apelacji, że Sąd Rejonowy nie ustalił całości stanu faktycznego w niniejszej sprawie koniecznego dla prawidłowego orzeczenia o żądaniu pozwu, jak również nie odniósł się do kwestii prawnych będących przedmiotem sporu. Do braków opisanych w tym punkcie apelacji należy dodać dostrzeżony z urzędu brak ustalenia aktualnej na datę wypowiedzenia wartości działek numer (...) o łącznej pow. 0,7300 ha położonych w J. i w konsekwencji oceny, czy istniały podstawy do aktualizacji opłaty.

Należy w tym miejscu podkreślić, że zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (dalej u.g.n.) od orzeczenia kolegium wydanego w wyniku wszczęcia sprawy przez użytkownika wieczystego nie przysługuje odwołanie w toku postępowania administracyjnego (art. 79 ust. 3). Ustawodawca

zadecydował bowiem o otwarciu drogi sądowej dla rozstrzygnięcia sporu o podwyższenie opłaty za użytkowanie wieczyste. Jest to typowy spór cywilnoprawny dotyczący należności pieniężnej o charakterze cywilnym. Spór sądowy wszczyna wniesienie sprzeciwu od orzeczenia kolegium. Sprzeciw oczywiście przysługuje obu stronom. Termin 14 dni, licząc od doręczenia orzeczenia, ma charakter materialny. Wywiera on podwójny skutek: 1) jest żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego według właściwości miejscowej określonej miejscem położenia nieruchomości (por. art. 38 § 1 k.p.c.), chyba że sprzeciw dotyczy wyłącznie tej części orzeczenia, którą rozstrzygnięto o kosztach postępowania; 2) orzeczenie kolegium traci moc. Utrata mocy, o którą chodzi w art. 80 ust. 3, oznacza, iż sąd rozpatruje sprawę od początku. Nie można więc np. utrzymać w mocy orzeczenia kolegium. Jest to taka sama konstrukcja prawna, jaką przyjęto w art. 505 k.p.c. w odniesieniu do nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym. Konsekwentnie zatem przyjęto w art. 80 ust. 2, że wniosek użytkownika wieczystego skierowany do kolegium zastępuje pozew. Innymi słowy sąd cywilny w wyniku zgłoszonego sprzeciwu od orzeczenia kolegium nie bada poprawności rozstrzygnięcia kolegium, lecz rozpatruje od początku sprawę o wysokość opłat rocznych. W konsekwencji Sąd musi ustalić, czy zachodziły podstawy do aktualizacji wysokości opłaty rocznej a więc ustalić, czy wzrosła wartość nieruchomości a dokładnie wartość prawa własności gruntu. Jest to kwestia zasadnicza i pierwotna. Jeśli wartość nieruchomości nie wzrosła, to nie ma podstaw do podwyższenia opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie gruntu i nie ma też podstaw do rozważania kwestii podnoszonej przez powoda a mianowicie związanej z zaliczeniem wartości nakładów. Jak bowiem wynika z art. 77 ust. 4 u.g.n. wartość nakładów zalicza się na tylko na poczet różnicy pomiędzy opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną.

W niniejszej sprawie Sąd Rejonowy nie rozpoznał istoty sprawy, albowiem w ogóle nie ustalił wartości działek (...) o łącznej pow. 0,7300 ha położonych w J. objętych księgą wieczystą (...) na datę dokonania wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej i złożenia przez stronę pozwaną oferty nowej opłaty. Ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego w istocie ograniczają się do przytoczenia przebiegu postępowania w przedmiocie aktualizacji opłaty począwszy od wypowiedzenia dotychczasowej opłaty do orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego. Sąd ustalił jedynie jaką wartość nieruchomości przyjęła strona pozwana na potrzeby wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty, w jaki sposób Samorządowe Kolegium Odwoławcze oceniło zarzuty do operatu szacunkowego złożone sporządzonego przez powoda, natomiast nie dokonał żadnych własnych ustaleń faktycznych w kwestii wartości w/w działek ani nie prowadził postępowania dowodowego w tej kwestii.

W związku z istnieniem w aktach sprawy opinii szacunkowej R. Ś., która była sporządzona na zlecenie strony pozwanej i dała podstawę do wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty rocznej należy przypomnieć, że zgodnie z utrwalonym w doktrynie i orzecznictwie poglądem pozasądowa ekspertyza rzeczoznawcy sporządzona na zlecenie strony nie podlega ocenie Sądu jako dowód z opinii biegłego. W rozumieniu art. 278 k.p.c. opinią biegłego jest tylko opinia złożona przez osobę wyznaczoną przez sąd. Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 29 września 1956r. 3Cr 121/56 (OSN 1958, nr 1 poz.16) nie może być traktowana jako dowód w procesie opinia biegłego, choćby był nim biegły stały, sporządzona na polecenie strony i złożona do akt sądowych. Prywatne ekspertyzy opracowane na zlecenie stron, czy to w toku procesu, czy jeszcze przed jego wszczęciem są dokumentami prywatnymi (art. 245 k.c.), należy je traktować w razie przyjęcia ich przez sąd orzekający jako wyjaśnienie stanowiące poparcie, z uwzględnieniem wiadomości specjalnych, stanowiska stron (por. wyrok SN z dnia 25 czerwca 2010r. I CSK 544/09, podobnie wyrok z dnia 15 czerwca 2011r. V CSK 382/10). W takiej sytuacji, jeżeli istotnie zachodzi potrzeba wyjaśnienia okoliczności sprawy z punktu widzenia wymagającego wiadomości specjalnych, sąd powinien – według zasad unormowanych w kodeksie – dopuścić dowód z opinii biegłego (por. orzeczenie SN z dnia 11 czerwca 1974r, II CR 260/74). Oparcie orzeczenia na pozasądowym oświadczeniu biegłego stanowi uchybienie procesowe i może być podstawą apelacji (por. także orzeczenia SN w sprawach I PKN 468/00, IV CSK 168/08 i I PKN 468/00).

W tym miejscu należy podkreślić, że zgodnie z treścią art. 78 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. Do doręczenia wypowiedzenia stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego. 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. Wniosek, o którym mowa w ust. 2, składa się przeciwko właściwemu organowi. Ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty, spoczywa na właściwym organie. Jak stwierdził Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 7 kwietnia 2011r. w sprawie IV CSK 427/10 przepis art. 78 ust. 3 zd. 2 u.g.n., określający rozkład ciężaru dowodu, jest przepisem o charakterze materialno-prawnym i określa rozkład ciężaru dowodu w całym postępowaniu aktualizacyjnym, obejmującym fazę postępowania administracyjnego i fazę sądowego postępowania rozpoznawczego, a ratio legis takiego rozwiązania prawnego podyktowana została potrzebą ułatwienia sytuacji dowodowej, a tym samym procesowej, użytkownikowi wieczystemu w postępowaniu sądowym. Takie samo stanowisko zajął Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 23 września 2009 r. I CSK 45/09 (niepubl.) i w wyroku z dnia 6 grudnia 2007 r. IV CSK 326/07 i Sąd Okręgowy stanowisko to podziela. Należy podkreślić, że zaprezentowane stanowisko w istocie jest to jedyne stanowisko wyrażone jednoznacznie w tym przedmiocie przez Sąd Najwyższy, gdyż w innych sprawach dotyczących aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nie wypowiadał się w tym zakresie, a jedynie w wyroku z dnia 11 września 2003 r. sygn. III CKN 239/01 (niepubl.), stwierdził, że powód nie wykazał, wbrew ciężącemu na nim obowiązкови (art. 6 k.c.), iż wartość nieruchomości była niższa niż przyjął to pozwany w ofercie wypowiedzenia, a w świetle opinii biegłego wartość ta okazała się wyższa. Ten ostatni wyrok nie zawiera rozważań w kwestii rozkładu ciężaru dowodu a na podstawie powyższego fragmentu uzasadnienia nie można ustalić jakie było stanowisko Sądu Najwyższego w tym przedmiocie. Choć bowiem niewątpliwie zarówno w postępowaniu administracyjnym jak i w sądowym postępowaniu rozpoznawczym to właściciela nieruchomości ("właściwy organ"), zgodnie z art. 78 ust. 3 zd. 2 u.g.n., obciąża obowiązek udowodnienia wystąpienia przesłanek uzasadniających podwyższenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, a więc zarówno przesłanki wzrostu wartości nieruchomości (art. 77 ust. 1 u.g.n.), jak i trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości, powodującej zmianę celu, na jaki nieruchomość została oddana (art. 73 ust. 2 u.g.n.), to w sytuacji, gdy właściciel przedstawi odpowiednie dowody na te okoliczności, a użytkownik wieczysty kwestionuje wynikające z nich fakty, powinien, zgodnie z ogólną zasadą przewidzianą w art. 6 k.c., udowodnić swoje stanowisko w tym przedmiocie. Analogiczne stanowisko jak Sąd Najwyższy zajmują także sądy powszechne – por. np. wyrok SA w Warszawie z dnia 10 września 2010r. I ACa 342/10, wyrok SO w Białymstoku z dnia 25 marca 2010r. II Ca 16/10, orzeczenie Sądu Apelacyjnego w Poznaniu I ACz 1092/13.

Przenosząc powyższe zasady na grunt rozpoznawanej sprawy trzeba zatem stwierdzić, że w niniejszym postępowaniu sądowym to strona pozwana powinna udowodnić że wartość przedmiotowej nieruchomości wzrosła do kwoty wskazanej w ofercie. W niniejszej sprawie strona pozwana takiej inicjatywy dowodowej nie wykazała – prawdopodobnie dlatego - że podobnie jak Sąd Rejonowy błędnie zakładała, że to powód winien wykazać inicjatywę dowodową w zakresie ustalenia wartości nieruchomości. W tym miejscu warto dodać, że wystąpienie przesłanek aktualizacji opłaty rocznej może być wykazywane przez właściciela nieruchomości przy pomocy wszystkich dostępnych środków dowodowych dopuszczonych w postępowaniu rozpoznawczym. Operat szacunkowy sporządzony na zlecenie strony pozwanej przed wypowiedzeniem dotychczasowej opłaty – jak wyżej stwierdzono- jest dokumentem prywatnym. W sytuacji gdy strona przeciwna kwestionuje walor dowodowy takiego dokumentu prywatnego, a dla oceny zasadności roszczenia będącego przedmiotem postępowania niezbędne są wiadomości specjalne, strona na której spoczywa ciężar dowodu winna dowodzić zasadności swego roszczenia stosownie do treści art. 278 k.p.c., opinią biegłego sądowego, wnioskując o przeprowadzenie takiego dowodu. Orzeczenie sądu rozpoznającego sprawę po przekazaniu przez SKO ma charakter konstytutywny. W konsekwencji sąd uznając, że wysokość opłaty zaoferowanej w wypowiedzeniu nie jest uzasadniona, ustala opłatę w dotychczasowej wysokości. Jeżeli bowiem sąd w sentencji stwierdziłby jedynie, że podwyższenie opłaty jest nieuzasadnione, to konieczne byłoby ustalenie nowej opłaty rocznej, skoro dotychczasowa została wypowiedziana. Jeżeli natomiast prawidłowo przeprowadzone postępowanie dowodowe wykaże, że wartość nieruchomości wzrosła, to Sąd będzie zobowiązany ustalić wysokość nowej opłaty a także ocenić

wnioski powoda dotyczące zaliczenia na poczet różnicy pomiędzy opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną wartości poniesionych przez niego nakładów.

W przypadku nakładów ciężar wykazania zarówno faktu ich poniesienia jak i wysokości spoczywa na wieczystym użytkowniku – stosownie do reguły ogólnej z art. 6 k.c. Z treści pozwu złożonego w niniejszej sprawie wynika, że apelujący zamierzał wykazać zarówno fakt poniesienia nakładów jak i ich wysokość za pomocą orzeczenia SKO z dnia 31.10.2008r. SKO I/177/UW/2008r. a na wypadek oceny, że orzeczenie to nie ma charakteru wiążącego, za pomocą dowodu z opinii biegłego, przy czym w pkt. 2. pozwu zawarto wniosek o przeprowadzenie w/w dowodów. Z dowodu z opinii biegłego strona powodowa ostatecznie zrezygnowała, albowiem nie wpłaciła zaliczki na koszty jego przeprowadzenia. Jeśli chodzi o dowód z orzeczenia SKO z 2008r. to Sąd I instancji zaniechał zwrócenia się do SKO w N. o przysłanie do wglądu decyzji z dnia 31.10.2008r. względnie całości akt tego postępowania. Sąd ten zwrócił się jedynie o akta do Powiatu (...) dotyczące wypowiedzenia opłaty w 2007r. Z oczywistych względów w aktach tych nie było orzeczenia SKO z 31.10.2008r. ani akt dotyczących postępowania przed tym organem. O przedmiotowe akta zwrócił się tutaj Sąd Okręgowy. Dodatkowo na żądanie Sądu apelujący przedłożył opinię dotyczącą ustalenia wartości nakładów wydaną na potrzeby postępowania przed SKO prowadzonego w 2008r. Jak wynika z akt administracyjnych o numerze SKO I/177/UW/2008r. (...) S.A. w piśmie z dnia 25 kwietnia 2008r. zgłosił do rozliczenia tytułem nakładów kwotę 346 316 zł netto plus 22 % VAT tj. 422 505 zł. Pismem z dnia 17 lipca 2008r. SKO w N. wezwało wieczystego użytkownika do udokumentowania poniesionych nakładów poprzez przedłożenie opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartość odtworzeniową poniesionych nakładów w terminie 30 dni pod rygorem pozostawienia wniosku bez rozpoznania. Przedmiotowe wezwanie zdeterminowało sposób ustalenia wartości nakładów przez rzeczoznawcę majątkowego – co jednoznacznie wynika z opinii przedłożonej na wezwanie SKO w N. sporządzonej przez rzeczoznawcę M. B. na zlecenie (...) S.A. (por. punkt 1.3. opinii). Wyliczona przez w/w rzeczoznawcę wartość nakładów na kwotę 234 242 zł stanowi wartość odtworzeniową rozumianą jako koszt wykonania elementów infrastruktury technicznej. (por. str. 8 opinii). Orzeczeniem z dnia 31 października 2008r. SKO w N. po rozpoznaniu wniosku (...) S.A. w P. o uznanie, że podwyższenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa położonego w J., obejmującego działki ewidencyjne nr (...) o łącznej pow. 0,7300 ha dokonane wypowiedzeniem i ofertą Starosty (...) z dnia 11.12.2007r. do kwoty 8 026,35 zł jest nieuzasadnione, uwzględniło wniosek i ustaliło opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego w/w gruntu w dotychczasowej wysokości w kwocie 2 850 zł. W sentencji decyzji brak jakichkolwiek ustaleń o rodzaju i wysokości nakładów wieczystego użytkownika. Jedynie w uzasadnieniu decyzji odwołano się do nakładów wskazanych przez rzeczoznawcę M. B. w opinii szacunkowej z dnia 18 sierpnia 2008r. sporządzonej w celu ustalenia wartości odtworzeniowej nakładów. W przedmiotowym uzasadnieniu brak oceny, które nakłady podlegają rozliczeniu na podstawie art. 77 ust. 4 a które na podstawie art. 77 ust 6 u.g.n.

Mając powyższe na uwadze należy stwierdzić, że nie ma racji apelujący, gdy domaga się przyjęcia przez Sąd, że wyżej opisana decyzja SKO z dnia 31 października 2008r. wiąże Sąd w taki sposób, że winien on przyjąć, że użytkownik wieczysty dokonał nakładów o wartości 234 242 zł i że wartość ta ma być zaliczona na poczet różnicy pomiędzy opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną aż do wyczerpania w/w kwoty. Lansowany w apelacji pogląd bowiem nie ma uzasadnienia prawnego. Zgodnie z art. 107 § 1 k.p.a. decyzja powinna zawierać: oznaczenie organu administracji publicznej, datę wydania, oznaczenie strony, powołanie podstawy prawnej, rozstrzygnięcie, uzasadnienie faktyczne i prawne, pouczenie, czy Treść decyzji zawiera się w jej sentencji a uzasadnienie decyzji ma na celu wyjaśnienie rozstrzygnięcia, przy czym mając na uwadze treść art. 107 § 1 k.p.a. stwierdzić należy, że uzasadnienie decyzji nie może zastąpić jej rozstrzygnięcia. Sentencja decyzji zawiera rozstrzygnięcie sprawy co do istoty, dlatego też z uzasadnienia nie można wywodzić wniosków co do zakresu praw przyznanych stronie lub nałożonych na nią obowiązków. W powoływanym wielokrotnie w orzecznictwie wyroku z dnia 12 kwietnia 1999 r., sygn. akt IV SA 1886/96 - Naczelny Sąd Administracyjny stwierdził, że rozstrzygnięcia decyzji nie można wyprowadzać z treści uzasadnienia (LEX nr 48694). Rozstrzygnięcie decyzji musi być sformułowane w taki sposób, ażeby możliwe było następnie wykonanie decyzji i by nie było wątpliwości, nawet po latach, czego ono dotyczyło.

W sprawie SKO I - (...) sentencja decyzji nie zawiera żadnej treści o nakładach użytkownika wieczystego. Skoro uzasadnienie decyzji nie może zastępować czy uzupełniać rozstrzygnięcia (tj. sentencji decyzji) to przedmiotowa decyzja nie ma istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie.

Nawet przyjęcie odmiennego poglądu (tj., że moc wiążącą ma zarówno sentencja decyzji jak i jej uzasadnienie) nie może prowadzić do wniosków lansowanych w apelacji. W uzasadnieniu przedmiotowej decyzji SKO wprawdzie stwierdziło, że różnica pomiędzy opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną wynosi 5 176,35 zł a poniesione przez wieczystego użytkownika nakłady w wysokości 234 242 zł znacznie przewyższają tę różnicę, co czyni podwyższenie opłaty rocznej nieuzasadnionym, ale jednocześnie w tym samym uzasadnieniu SKO ustaliło, że wartość 234 242 zł to wartość ustalona podejściem kosztowym, metodą kosztów odtworzenia i techniką wskaźnikową czyli że jest to tzw. wartość odtworzeniowa nakładów. Poza tym w przedmiotowym uzasadnieniu SKO nie wypowiedziało się jednoznacznie, czy przedmiotowe nakłady podlegają rozliczeniu na podstawie art. 77 ust. 4 czy na podstawie art. 77 ust. 6 u.g.n. Tymczasem – co jednoznacznie wynika z obowiązujących przepisów – zaliczeniu na poczet różnicy pomiędzy opłatą dotychczasową i opłatą zaktualizowaną podlega rynkowa wartość nakładów wieczystego użytkownika, przy czym nie chodzi o jakiegokolwiek nakłady, lecz nakłady spełniające kryteria z art. 77 ust. 4 i 6 u.g.n. (por. np. Komentarz do art. 77 u.g.n. G. Bieńka w LEX). W tym miejscu warto przytoczyć fragment uzasadnienia orzeczenia Sądu Najwyższego w sprawie II CSK 223/12, w którym stwierdzono: „Przedmiotem rozliczeń jest wartościowe określenie nakładów. Wynika to wprost z treści art. 77 ust. 4 u.g.n., w którym mowa o zaliczeniu wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego, a nie kosztu dokonania tych nakładów. Sposób ich szacowania określa obecnie § 28 ust. 6 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Przepis ten wprowadzony został w wyniku nowelizacji dokonanej rozporządzeniem z dnia 14 lipca 2011 r. i wszedł w życie 26 sierpnia 2011 r., nie ma więc zastosowania przy wycenie dokonywanej według stanu na 1 stycznia 2009 r. Przewiduje on określanie wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego jako iloczynu wartości nakładów określonych na podstawie § 35 ust. 3 pkt 1 i procentowego udziału użytkownika wieczystego w kosztach budowy poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej. Jednak także wcześniej wartość nakładów określana była na podstawie § 35 ust. 3 pkt 1 rozporządzenia, wprowadzenie § 28 ust. 6 rozporządzenia doprecyzowało więc stan normatywny, nie zmieniło jednak jego istoty.”

Sąd Okręgowy aprobuje także pogląd wyrażony w uzasadnieniu wyroku Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 30 kwietnia 2015r. , sygn. akt I A Ca 6/15 w którym stwierdza się, że ustawa o gospodarce nieruchomościami rozróżnia nakłady na budowę urządzeń infrastruktury technicznej, zdefiniowane w art. 143 ust. 2 u.g.n. oraz nakłady konieczne - art. 77 ust. 6 u.g.n. Jedynie co do tych ostatnich w ustawie wyraźnie wskazano, że podlegają zaliczeniu na poczet opłat za użytkowanie wieczyste, o ile zwiększają wartość nieruchomości. Sam ustawodawca zatem zawarł w normie tej wskazówkę, że powinny być szacowane metodą rynkową. Te dwie kategorie nakładów nie muszą się ze sobą pokrywać - ich zakres może być zupełnie inny. Nie ma jednak potrzeby ich rozróżniania na użytek niniejszej sprawy, ponieważ mimo pewnej niezręczności redakcyjnej art. 77 u.g.n., sposób zaliczenia tych nakładów na opłatę roczną w rozporządzeniu wykonawczym do tej ustawy został uregulowany w sposób tożsamy. Otóż § 28 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 24 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego wskazuje, że wartość nakładów, o których mowa w art. 77 ust. 4 i 5 u.g.n., ustala się na podstawie § 35 ust. 3 pkt 1. Ten z kolei stanowi, że wartość nakładów odpowiada różnicy wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan po dokonaniu nakładów i wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan przed dokonaniem tych nakładów, przy czym, przy określeniu wartości nakładów według zasad rynkowych, dla ustalenia różnicy wartości nieruchomości określa się jej wartość rynkową. Przepisy te nie zezwalają na rozliczenie nakładów metodą kosztową. Parafrazując powyższe, można skonstatować, że rozliczeniu jako nakład, w tym nakład konieczny, wpływający na cechy techniczno - użytkowe gruntu na podstawie art. 77 ust. 6 w zw. z ust. 4 i 5 u.g.n., podlega suma stanowiąca przyrost wartości nieruchomości, nie zaś koszty realizacji danego nakładu (por. wyrok SA w Krakowie z 26 września 2012 r., I ACa 853/12, LEX nr 1236774, G. Bieniek (w:) G. Bieniek (red.) Ustawa o gospodarce nieruchomościami, Komentarz, Wyd. LexisNexis, Warszawa 2012, str. 509).

Podsumowując należy stwierdzić, że decyzja SKO z 31 października 2008r. ma moc wiążąca tylko w zakresie wynikającym z jej sentencji a mianowicie, że wieczysty użytkownik, mimo dokonanego w grudniu 2007r. wypowiedzenia wysokości dotychczasowej opłaty rocznej nie musiał ponosić opłaty w zaktualizowanej wysokości, lecz w wysokości dotychczasowej. Na podstawie uzasadnienia przedmiotowej decyzji można ustalić motywy, jakimi kierował się organ administracji przy podejmowaniu decyzji o pozostawieniu opłaty w dotychczasowej wysokości oraz ile wynosiła różnica pomiędzy opłatą zaktualizowaną (należną na skutek wypowiedzenia) a opłatą dotychczasową. W konsekwencji można ustalić jaka wartość nakładów wieczystego użytkownika na podstawie przedmiotowej decyzji SKO z 2008r. została zaliczona na poczet różnicy pomiędzy opłatą obowiązującą do 2007r. a opłatą wskazaną w wypowiedzeniu z grudnia 2007r. w okresie czasu do chwili dokonania kolejnego wypowiedzenia czyli do 2014r. Wyprowadzanie jakichkolwiek dalszych wniosków prawnych z w/w decyzji nie ma uzasadnienia ani faktycznego ani prawnego. Sąd rozpoznający sprzeciw wieczystego użytkownika od orzeczenia SKO z 9.12.2014r. jest zobowiązany zastosować obowiązujące przepisy prawne. Ustalona przez SKO w 2008r. wartość odtworzeniowa nakładów strony powodowej jest okolicznością irrelevantną z punktu widzenia wniosku o zaliczenie wartości nakładów na poczet różnicy pomiędzy opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną.

W tym miejscu należy stwierdzić, że zgodnie z art. 77 ust. 5 u.g.n. nakłady podlegają zaliczeniu również w wypadku, gdy nie zostały uwzględnione w poprzednio dokonywanych aktualizacjach. Oznacza to, że w takiej sytuacji nakłady nie ulegają przedawnieniu. Jeśli więc wartość rynkowa nakładów użytkownika wieczystego jest wyższa niż różnica pomiędzy „ starą ” opłatą a opłatą zaktualizowaną za cały okres po dokonaniu aktualizacji opłaty do kolejnego wypowiedzenia to „nierozliczona” wartość nakładów może być zgłoszona do zaliczenia na poczet różnicy pomiędzy opłatą dotychczasową a opłatą wskazaną w ostatnim wypowiedzeniu. Wieczysty użytkownik musi jednakże wykazać dokonanie nakładów z art. 77 ust. 4 lub 6 u.g.n. i ich wartość rynkową. W okolicznościach faktycznych niniejszej sprawy ani decyzja SKO z 2008r ani operat M. B. z 2008r nie stanowią dowodów na wykazanie w/w okoliczności.

Jak wyżej wskazano ten obowiązek procesowy stanie się aktualny dopiero po wykazaniu przez stronę pozwaną przesłanek do podwyższenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, albowiem wartość nakładów zalicza się na poczet różnicy pomiędzy opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną.

Odnosnie zarzutów zawartych w punktach 3 i 7 apelacji należy stwierdzić, że o ile strona pozwana nie kwestionuje faktu dokonania przez wieczystego użytkownika nakładów zgłoszonych w sprawie SKO. I -01/177/UW i wartości odtworzeniowej tych nakładów ustalonej w tamtym postępowaniu to ewidentnie kwestionuje możliwość dalszego zaliczenia tak ustalonej wartości nakładów na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą wskazaną w wypowiedzeniu z 2014r. Powyższe wynika ze stanowiska wyrażonego w toku postępowania administracyjnego przed SKO jak i ze stanowiska procesowego w niniejszej sprawie (pozwany domaga się oddalenia powództwa).

Mając powyższe na uwadze na zasadzie art. 386 §4 k.p.c. Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Rejonowy uwzględni uwagi zawarte w niniejszym uzasadnieniu. Dla zapewnienia sprawności postępowania Sąd określi stronom stosowne terminy do zgłaszania wniosków dowodowych a w razie zlecenia opinii biegłemu (biegłym) zadba o precyzyjne sformułowanie zlecenia opinii. Należy np. zwrócić uwagę, że opinia szacunkowa działek oddanych w wieczyste użytkowanie strony powodowej winna określać wartość prawa własności gruntu według stanu i cen na datę dokonania wypowiedzenia dotychczasowej opłaty tj. wrzesień 2014r. Sąd musi bowiem ocenić zasadność przedmiotowego wypowiedzenia a wyrok odniesie skutek od dnia 1 stycznia 2015r. (por. §28 ust 1 rozporządzenia z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego i art. 79 ust. 8 u.g.n.) Jeśli strona powodowa podtrzyma wniosek o zaliczenie wartości nakładów i zgłosi wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego, to Sąd winien rozważyć do jakiego momentu czasowego opinia ta winna się odwoływać. Wydaje się, że skoro zgłoszenie nakładów nastąpiło w 2008r i w tym samym czasie SKO uwzględniło wniosek użytkownika wieczystego o ich zaliczenie na poczet różnicy pomiędzy opłatą dotychczasową a zaktualizowaną to możliwe (zasadne) byłoby oszacowanie wartości rynkowej nakładów według stanu i cen na datę ich zgłoszenia czyli na 2008r. Niewątpliwie kwestia ta wymaga pogłębionej analizy po zapoznaniu się ze stanowiskiem stron, ich wnioskami w tym zakresie i ewentualnie wskazówkami osoby dysponującej wiadomościami

specjalnymi z zakresu szacowania co do możliwych metod oszacowania. Jeśli zarówno aktualizacja opłaty jak i wnioski o zaliczenie nakładów okażą się zasadne, to Sąd winien zamieścić w treści wyroku zarówno rozstrzygnięcia co do wysokości nowych opłat za poszczególne okresy (por art. 77 ust. 2a u.g.n.) jak i co do wysokości nakładów podlegających zaliczeniu na ich poczet.

Tomasz Białka Katarzyna Kwilosz-Babiś Agnieszka Skrzekut

(...)