Sygn. akt: I C 849/13

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 maja 2016 r.

Sąd Rejonowy w Świnoujściu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Magdalena Sarzyńska
Protokolant:	Barbara Kozieł

po rozpoznaniu w dniu 11 maja 2016 r. w Świnoujściu

na rozprawie

sprawy z powództwa ***T. B.***

przeciwko ***Gminie*** (...)

o ustalenie

I. Ustala, że od dnia 1 stycznia 2011r. opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Gminy (...), położonej w Ś. w obrębie ewidencyjnym (...), stanowiącej działkę numer (...) o powierzchni 2.840m2, dla której Sąd Rejonowy w Świnoujściu prowadzi księgę wieczystą (...) w udziale do (...) części, przynależnym do lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalne nr (...) przy ul. (...) wynosi kwotę 1.080,11zł (tysiąc osiemdziesiąt złotych jedenaście groszy), przy czym opłata należna jest w następujący sposób:

- w roku 2011 w kwocie 259,62zł (dwieście pięćdziesiąt dziewięć złotych sześćdziesiąt dwa grosze),

- w roku 2012 w kwocie 669,87zł (sześćset sześćdziesiąt dziewięć złotych osiemdziesiąt siedem groszy),

- w roku 2013 i następnych kwotę 1.080,12zł (tysiąc osiemdziesiąt złotych jedenaście groszy).

II. Zalicza na poczet różnicy między opłatą dotychczasową w wysokości 129,81zł a opłatą zaktualizowaną w wysokości 1.080,12zł wartość nakładów w kwocie 6.734,85zł (sześć tysięcy siedemset trzydzieści cztery złote osiemdziesiąt pięć groszy).

III. Zasądza od powoda T. B. na rzecz pozwanej Gminy (...)kwotę 1.830,33zł (tysiąc osiemset trzydzieści złotych trzydzieści trzy grosze) tytułem zwrotu kosztów postępowania.

IV. Nakazuje pobrać od powoda T. B. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Świnoujściu kwotę 467,35zł (czterysta sześćdziesiąt siedem złotych trzydzieści pięć groszy) tytułem zwrotu wydatków.

Sygn. akt IC 849/13

UZASADNIENIE

Pismem z dnia 11 października 2010r., sprostowanym pismem z dni 4 listopada 2010r., pozwana Gmina (...) w imieniu którego działał Prezydent Miasta Ś. wypowiedziała wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Ś. w obrębie ewidencyjnym (...), stanowiącej działkę numer (...) o powierzchni 2.840 $m^{(2)}$, w udziale do (...) części, (grunt pod budynkiem przynależny do lokalu niemieszkalnego nr (...)przy ul. (...)).

Powód w dniu 9 listopada 2010r. wniósł o ustalenie przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w S., że aktualizacja opłaty rocznej za powyższe nieruchomości jest nieuzasadniona. Powód wskazał, iż w dniu (...). zostało mu doręczone wypowiedzenie dotychczasowej stawki opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie nieruchomości położonej w Ś. przy ul. (...). W ocenie powoda aktualizacja jest nieuzasadniona gdyż wysokość stawki procentowej opłaty rocznej została ustalona w wysokości 3% wartości nieruchomości, gdy dotychczas wynosiła 1%. Ponadto powód wskazał, iż operat szacunkowy na podstawie którego pozwana dokonała ustalenia wartości nieruchomości przy ul. (...), został sporządzony nieprawidłowo, bowiem rzeczoznawca przyjął do porównania nieruchomości niespełniające przesłanek nieruchomości podobnych.

Orzeczeniem z dnia (...) SKO w S. ustaliło opłaty roczne za użytkowanie powyższej nieruchomości w dotychczasowej wysokości 129,81zł uznając, iż wypowiedzenie pozwanej było nieskuteczne. SKO wskazało, iż główną przyczyną takiego orzeczenia było to, że pozwana dokonując aktualizacji wysokości opłaty rocznej nie dokonała rozliczenia nakładów poczynionych na nieruchomość przez użytkowników wieczystych.

Pozwana wniosła sprzeciw od orzeczenia SKO. W sprzeciwie pozwana wniosła o ustalenie, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego w udziale (...) części działki nr (...) o powierzchni 2840m2 położonej w Ś. w obrębie ewidencyjnym (...) winna od dnia 1 stycznia 2011r. wynosić 1.503,52zł, i winna być płatna w kwocie 259,62zł w roku 2011, w kwocie 881,57zł w roku 2012 i w kwocie 1.503,52 od roku 2013. Wniosła także o odrzucenie pozwu. W uzasadnieniu sprzeciwu pozwana wskazała, iż przesłanką odrzucenia pozwu jest nieprawidłowe oznaczenie strony pozwanej i określenie jej poprzez wskazanie organu Gminy (...) jakim jest Prezydent Miasta. Pozwana wskazała także, iż stawiane przez powoda zarzuty co do opinii rzeczoznawcy T. M. są nieuzasadnione. Do zarzutów tych rzeczoznawca się odniósł a pozwany stanowisko biegłego w pełni popiera. Zdaniem pozwanej rozliczenia nakładów może żądać wyłącznie ten użytkownik, który je faktycznie poniósł, a nie użytkownik wieczysty, który nabył lokal wraz z przynależnym do niego udziałem w prawie wieczystego użytkowania działki na której posadowiony jest budynek, w którym znajduje się lokal.

W toku postępowania strony podtrzymały swoje dotychczasowe stanowiska.

Sąd ustalił, co następuje:

Powód T. B. jest właścicielem lokalu niemieszkalnego oznaczonych nr (...)– o powierzchni 34.80$m^{(2)}$ położonych w Ś. przy ul. (...). Z lokalem tym związany jest udział w użytkowaniu wieczystym gruntu położonego w Ś. w obrębie ewidencyjnym (...), stanowiącego działkę numer (...) o powierzchni 2.840 $m^{(2)}$, wynoszący odpowiednio (...). Właścicielem przedmiotowego gruntu jest Gmina (...). Dla nieruchomości Sąd Rejonowy w Świnoujściu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...).

Wieczyste użytkowanie przedmiotowej nieruchomości zostało ustanowione aktem notarialnym z dnia (...). na rzecz (...) Sp. z o.o. z siedzibą w Ś.. Podmiotem, który dokonał zabudowy działki i wybudował infrastrukturę techniczną był (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa z siedzibą w W..

Opłata roczna obowiązująca powoda od momentu nabycia przez niego własności lokalu i udziału w wieczystym użytkowaniu gruntu wynosiła łącznie 129,81zł.

Od momentu ustanowienia wieczystego użytkowania przedmiotowej nieruchomości do momentu wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty dokonanej przez pozwaną pismem w październiku 2010r., wysokość opłaty wyliczana była jako 3% wartości nieruchomości.

Dowód: bezsporne pomiędzy stronami,

akt notarialny rep. A Nr (...) znajdujący się w aktach (...)

akt notarialny rep. A Nr (...) znajdujący się w aktach (...)

pismo z dnia 3 grudnia 2009r. znajdujące się w aktach(...),

akt notarialny rep. A Nr (...) znajdujący się w aktach SKO,

akt notarialny rep. A Nr (...) znajdujący się w aktach SKO,

Pozwana pismem z dnia 21 października 2010r. wypowiedziała powodowi dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania gruntu. Nowa stawka została przez pozwaną ustalona w kwocie 1.503,52zł dla udziału związanego z lokalem nr (...) Zmiana wysokości opłaty rocznej wynikała stąd, że pozwana ustaliła aktualną wartość nieruchomości położonej w Ś. przy ul. (...) na kwotę 2.831.480zł. Podstawą do dokonania aktualizacji był operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego T. M.. Pozwana dokonała wyliczenia przy zachowaniu dotychczasowej stawki procentowej wynoszącej 3%.

Dowód: bezsporne pomiędzy stronami,

pismo z dnia 11 października 2010r. znajdujące się w aktach (...)

pismo z dnia 4 listopada 2010r. znajdujące się w aktach (...)

pismo z dnia 7 grudnia 2010r. k.7-10,

operat szacunkowy sporządzony przez T. M. z czerwca 2010r. znajdujący się w aktach SKO,

aneks do operatu szacunkowego sporządzony przez T. M. z lipcu 2011r. znajdujący się w aktach SKO,

Powód T. B. wniósł do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w S. o ustalenie, że podwyższenie opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania przedmiotowej nieruchomości jest nieuzasadnione.

Po przeprowadzeniu postępowania w dniu 23 sierpnia 2012r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w S. ustaliło opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości obowiązującą od dnia 1 stycznia 2011r. na kwotę 129,81zł w zakresie udziału związanego z lokalem nr (...)

Gmina (...) wniosła sprzeciw od wskazanego wyżej orzeczenia, wnosząc o ustalenie opłaty za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości w wysokości 1.503,52zł, płatnej w roku 2011 w wysokości 259,62zł, w roku 2012 w wysokości 881,57zł i od roku 2013w wysokości 1.503,52.

Dowód: orzeczenia SKO w S. z dnia 23 sierpnia 2012r. znajdujące się w aktach (...)

Przedmiotowa nieruchomość ma powierzchnię 2.840m2, usytuowana jest w (...)dzielnicy miasta Ś., w jej wschodniej części. Lokalizacja ta jest atrakcyjna. Działka posiada uzbrojenie w urządzenia infrastruktury technicznej: wodociąg, kanalizację, elektryczność, telekomunikację i gazociąg. Dojazd do działki zapewniony jest drogą o nawierzchni asfaltowej. Na działce posadowione są budynki o funkcji mieszkalnej i niemieszkalnej. Teren działki jest całkowicie zagospodarowany. Wartość nieruchomości na dzień 19 października 2010r. wynosiła 2.034.100zł. Wartość nakładów poczynionych przez poprzedniego użytkownika wieczystego Spółkę (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Spółka Komandytowa w W. ustalona jako różnica pomiędzy wartością przedmiotowej nieruchomości bez nakładów a wartością nieruchomości z uwzględnieniem poczynionych nakładów wynosi 380.500zł. Wartość udziału w wieczystym użytkowaniu gruntu związanego z należącym do powoda lokalem nr(...) bez uwzględnienia nakładów wynosi 29.268,72zł, z nakładami 36.003,57zł. Przypadająca na udział związany z posiadanym przez powoda lokalem wartość nakładów wynosi 6.734,85zł.

Dowód: opinia biegłego sądowego K. B. k.159-247

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo okazało się częściowo uzasadnione.

Zgodnie z art. 78 ust. 1 ustawy z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym według stanu na listopad 2010r., 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, 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 ustawy zastępuje pozew. W razie wniesienia sprzeciwu w terminie, orzeczenie traci moc, nawet gdy sprzeciw odnosi się tylko do części orzeczenia (art. 80 ust. 3 ustawy). Bezspornym w sprawie było, że od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w S. z dnia 23 sierpnia 2012r. pozwana Gmina (...)reprezentowana przez Prezydenta Miasta Ś. wniosła sprzeciw.

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.

Przepis art. 77 u.g.n. stanowi, że przy aktualizacji opłaty, o której mowa w ust. 1, na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną zalicza się wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej po dniu dokonania ostatniej aktualizacji (ust. 4). 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 (ust.5). Zasady, o których mowa w ust. 4 i 5, stosuje się odpowiednio do nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu, poniesionych przez użytkownika wieczystego, o ile w ich następstwie wzrosła wartość nieruchomości gruntowej (ust.6). Przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych (art. 143 ust. 2 u.g.n.). W pojęciu urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych nie mieszczą się przyłącza, a wyłącznie udział użytkownika wieczystego w budowaniu kanałów głównych kanalizacyjnych itd. Budowa drogi oznacza wykonywanie połączenia drogowego między określonymi miejscami lub miejscowościami, a także jego odbudowę i rozbudowę. W pojęciu tym nie mieści się natomiast przebudowa drogi, a więc te prace, które nie powodują zmiany granic pasa drogowego. Przy określaniu wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego, o

których mowa w art. 77 ust. 4 i 5 u.g.n., wartość nakładów stanowi iloczyn wartości określonych na podstawie § 35 ust. 3 pkt 1 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i procentowego udziału użytkownika wieczystego w kosztach budowy poszczególnych urządzeń infrastruktury publicznej. Oznacza to konieczność określenia wartości rynkowej nakładów przez rzeczoznawcę majątkowego. Dodany 22 października 2007 r. art. 77 ust. 6 przewiduje możliwość zaliczenia na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną wartości nakładów poniesionych na cechy techniczno-użytkowe gruntu. Zaliczeniu podlegają przy tym tylko nakłady konieczne, powodujące wzrost wartości nieruchomości. W istocie chodzi o nakłady na cechy techniczne gruntu. Do nakładów koniecznych należy zaliczyć wydatki, które są niezbędne do korzystania z gruntu zgodnie z celem, na jaki został oddany w użytkowanie wieczyste.

Powód, który nie był reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika, w toku postępowania wyraził wolę dokonania rozliczenia nakładów, co więcej pozwana również w toku postępowania odnosiła się do tego zarzutu.

W niniejszej sprawie bezsporne było to, że na nieruchomości położonej w Ś. przy ul. (...) na działce (...) użytkownik wieczysty gruntu Spółka (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa w W. poczynił nakłady, które nigdy dotychczas nie zostały rozliczone w ramach aktualizacji opłaty rocznej. Sporu nie było pomiędzy stronami także co do rodzaju nakładów poniesionych przez wieczystego użytkownika, podlegających rozliczeniu w trybie art. 77 ustawy. Powołany w sprawie biegły sądowy K. B. ustalił wartość poczynionych nakładów na kwotę 380.500zł a wartość całej nieruchomości z uwzględnieniem nakładów na kwotę 2.034.100zł. Strony nie kwestionowały tych wartości. Sąd również uznał wyliczone wartości za prawidłowe.

Sporne pomiędzy stronami było w niniejszej sprawie przede wszystkim to, czy w postępowaniu o aktualizację opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu, zaliczeniu na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną podlega wartość nakładów poniesionych przez poprzedniego użytkownika wieczystego nieruchomości, na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej, po dniu dokonania ostatniej aktualizacji lub nierozliczonych w poprzednich aktualizacjach. Zdaniem pozwanej zaliczeniu takiemu podlegają jedynie nakłady faktycznie poniesione przez użytkownika. Powód, co było niewątpliwe, nie był użytkownikiem wieczystym gruntu w czasie, kiedy były czynione nakłady. Nabył on lokal wraz z udziałem w wieczystym użytkowaniu gruntu w czasie, kiedy nakłady zostały już poniesione. Nakłady te poczyniła (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością Spółki Komandytowej w W., która następnie sprzedała własność lokalu nr(...) i związanego z nim udziału w wieczystym użytkowaniu gruntu na małżonków P., którzy z kolei przenieśli ją na powoda. Powódka prezentowała pogląd, iż jest następca prawnym poprzedniego użytkownika wieczystego, bowiem poniosła ona koszy poczynionych nakładów, które zostały wliczone w cenę nabytych przez nią lokali.

W ocenie Sądu przepis art. 77 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie kreuje samodzielnego roszczenia o ustalenie, że wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego na infrastrukturę techniczną nieruchomości zalicza się na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a zaktualizowaną. Przepis ten pozwala bowiem na dokonanie takiego zaliczenia jedynie przy aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, a więc w toku procedury aktualizacyjnej zapoczątkowanej przez właściciela gruntu decyzją wypowiadającą dotychczasową opłatę roczną. To w ramach tego postępowania użytkownik wieczysty może zgłosić do uwzględnienia przy ustaleniu nowej wysokości opłaty rocznej, nakłady jakie poczynił na infrastrukturę techniczną nieruchomości. Takie też stanowisko podziela Sąd Najwyższy w wyroku z 21 kwietnia 2010 r., V CSK 356/09, Lex nr 584211. Zdaniem Sądu powyższe świadczy o tym, iż roszczenie o rozliczenie nakładów przysługujące (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością Spółce Komandytowej w W. przeszło na powoda w chwili nabycia własności lokalu i związanego z nim udziału w wieczystym użytkowaniu gruntu. Skoro bowiem roszczenie to nie ma charakteru samodzielnego i nie może być dochodzone w odrębnym postępowaniu a jedynie w postępowaniu o aktualizację opłaty, to użytkownik wieczysty który poniósł nakłady na nieruchomość a następnie zbył prawo wieczystego użytkowania gruntu, nie mógłby już dochodzić tego roszczenia. Gdyby nie przechodziło ono wraz z innymi uprawnieniami wieczystego użytkownika na nabywcę, oznaczałoby to, że wbrew brzmieniu art. 77 ust. 4 i 5 ustawy właściciel gruntu byłby w takiej sytuacji zwolniony z obowiązku rozliczenia wartości nakładów, co nie znajduje zdaniem Sądu żadnego uzasadnienia. Ze względu na to, Sąd uznał, iż roszczenie to nie wymaga umowy cesji na rzecz nowego użytkownika i przechodzi na niego

wraz z nabyciem wieczystego użytkowania gruntu. Skoro zatem wartość nakładów poniesionych na nieruchomość położoną w Ś. przy ul. (...) na działce nr (...) nie została dotychczas rozliczona podczas kolejnych aktualizacji, winna zostać rozliczona w niniejszym postępowaniu. Ze względu na powyższe Sąd uznał, iż skoro bezspornie wartość nieruchomości od ostatniej aktualizacji wzrosła, to co do zasady zaistniały przesłanki do dokonania przez właściciela gruntu wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty rocznej. Nieuzasadniony był zarzut podnoszony przez powoda dotyczący rzekomej zmiany stawki opłaty z 1% na 3%. Zarzut ten był bezpodstawny bowiem od początku nieruchomość była przeznaczona na cele niemieszkaniowe i od początku stawka opłaty za wieczyste użytkowanie wynosiła 3%. Lokal, którego właścicielem jest powód i z którym związany jest udział w wieczystym użytkowaniu nie jest lokalem mieszkalnym i od momentu wydzielenia jego własności określony jest jako lokal niemieszkalny.

Udział przypadający na lokal nr (...) wynosi (...). Wartość nieruchomości z uwzględnieniem jej stanu na dzień dokonania wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty, tj. na dzień 19 października 2010r., przypadająca na przysługujący powodowi udział wynosi zatem kwotę 36.003,57zł. Bezspornie stawka do obliczenia wysokości opłaty rocznej wynosi 3%, konsekwencją powyższego było ustalenie przez Sąd opłaty rocznej obowiązującej od dnia 1 stycznia 2011r. dla udziału związanego z lokalem nr (...) w wysokości 1.080,11zł.

Stosownie do art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 28 lipca 2011r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustawy, 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. Po dokonaniu powyższej nowelizacji zarówno w orzecznictwie, jak i doktrynie ukształtowały się dwa odmienne poglądy na temat tego czy sąd w postępowaniu aktualizacyjnym dotyczącym opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ma uprawnienie (lub obowiązek) stosować wskazany powyżej przepis. W ocenie Sądu orzekającego przepis ten znajduje zastosowanie również w przypadku aktualizacji ustalanej w drodze postępowania sądowego. Na uwagę zasługuje fakt, iż art. 4 ustawy z dnia 28 lipca 2011r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustawy, nakazuje stosować w sprawach wszczętych i niezakończonych przed wejściem życie tej regulacji (przed dniem 9 października 2011 r.), dotyczących aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, zmieniony art. 77 u.g.n. wraz z dodanym do niego ust. 2a, określającym - w razie spełnienia przesłanki określonej w tym przepisie - wysokość opłaty obciążającej użytkownika wieczystego w kolejnych trzech latach od aktualizacji. W orzecznictwie Sądu Najwyższego prezentowany jest pogląd, wskazujący na możliwość objęcia przedmiotem tego postępowania - poza samą zasadnością zmiany opłaty rocznej, jej wysokości lub zastosowanej stawki procentowej - także okresu obowiązywania nowej stawki lub opłaty (zob. wyrok z dnia 15 lutego 2008r., I CSK 418/07, nie publ.), czy też zaliczenia wartości nakładów, przewidzianego w art. 77 ust. 4 i 6 u.g.n. (zob. wyroki: z dnia 12 kwietnia 2013r., IV CSK 613/12, nie publ. i z dnia 31 stycznia 2013r., II CSK 223/12). Przeważa również zapatrywanie, że sąd powinien określić w orzeczeniu kształtującym obowiązek użytkownika wieczystego z tytułu opłaty rocznej wysokość jego świadczeń w poszczególnych okresach z uwzględnieniem regulacji zawartej w art. 77 ust. 2a u.g.n. (zob. wyrok SN z dnia 21 maja 2014r. II CSK 451/13, postanowienie z dnia 27 czerwca 2013r., III CZ 29/13, nie publ. oraz wyroki: z dnia 21 lutego 2013r., IV CSK 430/12 nie publ. i z dnia 5 grudnia 2013r., V CSK 5/13, nie publ.). Ze względu na powyższe Sąd dokonując aktualizacji opłaty rocznej ustalił jej wysokość na kwotę 1.080,11zł i wskazał sposób jej płatności zgodnie z art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Konsekwencją uznania za uzasadnione żądania rozliczenia nakładów poczynionych na przedmiotową nieruchomość, było zaliczenie na poczet różnicy pomiędzy dotychczasową wysokością a nowo ustaloną wysokością opłaty związanej z udziałem przypadającym na lokal powoda kwoty 6.734,85zł, o czym Sąd orzekł w pkt II sentencji wyroku.

Sąd nie uwzględnił zgłoszonego przez pozwaną żądania odrzucenia pozwu. Sąd podziela w tym zakresie pogląd prezentowany w orzecznictwie Sądu Najwyższego (por. m.in. postanowienie z dnia 25 maja 2007 r., I CSK 30/07, OSNC-ZD, nr B, poz. 33) W orzeczeniach tych wyjaśniono, że zmiana wysokości stawki opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, czyli tzw. aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, następuje w

wyniku zgodnych oświadczeń woli stron stosunku użytkowania wieczystego, tj. użytkownika wieczystego i właściciela, a jeżeli strony stosunku użytkowania wieczystego nie dojdą do porozumienia - na podstawie orzeczenia organu administracji lub sądu. W konsekwencji, stronami postępowania administracyjnego oraz sądowego w sprawie zmiany (aktualizacji) wysokości stawki opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste powinni być użytkownik wieczysty i właściciel nieruchomości, tj. Skarb Państwa - jeżeli nieruchomość jest przedmiotem jego własności, lub jednostka samorządu terytorialnego - jeżeli nieruchomość jest przedmiotem własności takiej jednostki. Przez „właściwy organ", o którym mowa w przepisach art. 78 ust. 1, 3 i 4, art. 79 ust. 2 i 6, art. 80 ust. 1 u.g.n., należy więc rozumieć, jeżeli nieruchomość jest własnością Skarbu Państwa, jednostkę reprezentującą Skarb Państwa w zakresie gospodarowania nieruchomościami, którą, zgodnie z art. 11 ust. 1 u.g.n., jest starosta (w myśl art. 4 pkt 9b1 przepis art. 11 ust. 1 u.g.n. stosuje się także do prezydenta miasta na prawach powiatu), a jeżeli nieruchomość jest własnością jednostki samorządu terytorialnego, organ tej jednostki powołany do jej reprezentowania w zakresie gospodarowania nieruchomościami; zgodnie art. 11 ust. 1 u.g.n. jest nim jej organ wykonawczy; według art. 11a ust. 3 w zw. z art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jedn. tekst: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) takim organem gminy jest m.in. prezydent miasta. W sprawach dotyczących zmiany wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste wspomniany „właściwy organ" powinien więc reprezentować podmiot będący właścicielem nieruchomości, czyli Skarb Państwa lub określoną jednostkę samorządu terytorialnego (por. postanowienia Sądu Najwyższego: z dnia 25 maja 2007 r., I CSK 30/07 oraz z dnia 8 stycznia 2009 r., I CSK 263/08, niepubl.).

W postanowieniu z dnia 8 stycznia 2009 r., I CSK 263/08 Sąd Najwyższy orzekł, że mimo braku precyzji w oznaczeniu strony, istotne jest, że z przebiegu postępowania przed samorządowym kolegium odwoławczym nie było wątpliwości, że prezydent miasta występował jako reprezentant Skarbu Państwa, czyli, że drugą stroną był w istocie Skarb Państwa – prezydent miasta. W tej sytuacji nieścisłości we wskazaniu strony pozwanej mogły być usunięte przez sąd z własnej inicjatywy. Mógł on sam dokonać prawidłowego określenia strony pozwanej, oznaczyć ją jako Skarb Państwa - prezydenta miasta.

Sąd orzekający podziela także stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w postanowieniu z dnia 16 stycznia 2014r., w którym Sąd ten stwierdził, iż po przekazaniu do sądu powszechnego sprawy wszczętej wnioskiem użytkownika wieczystego złożonym na podstawie art. 78 ust. 2 u.g.n., w którym nie wskazano jako strony właściciela nieruchomości, tj. właściwej jednostki samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa, lecz, zgodnie z art. 78 ust. 3 u.g.n., organ właściwy do reprezentowania tych osób prawnych, nie zachodzi konieczność odrzucenia pozwu z tej przyczyny, że występuje w sprawie nieusuwalny brak zdolności sądowej po stronie pozwanej. Należy w pierwszej kolejności wziąć pod uwagę specyfikę przewidzianej w przepisach u.g.n. procedury kwestionowania wypowiedzenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego polegającej na tym, że następuje to w postępowaniu o mieszanym charakterze, w pierwszej fazie w postępowaniu administracyjnym, przed samorządowym kolegium odwoławczym, a następnie dopiero, w fakultatywnym postępowaniu przed sądem powszechnym. Regulacje zawarte w u.g.n. są ukierunkowane na określenie samego mechanizmu rozstrzygania sporów związanych z aktualizacją opłaty rocznej, a nie na szczegółowe określenie warunków formalnych uruchomienia i prowadzenia tej kontroli, które są poddane szczegółowym regulacjom zawartym w kodeksie postępowania administracyjnego – w zakresie postępowania przed samorządowy kolegium odwoławczym - i kodeksie postępowania cywilnego – w zakresie postępowania toczącego się przed sądem powszechnym. Poza tym, z powołanych na wstępie rozważań orzeczeń Sądu Najwyższego wynika, że istnieje od lat nieusuwana przez ustawodawcę rozbieżność pomiędzy treścią ustawy, tj. art. 78 ust. 3 u.g.n. - wymagającym wskazania we wniosku kierowanym do samorządowego kolegium odwoławczego właściwego organu - a wykładnią tego przepisu przyjętą w orzecznictwie, według której stroną postępowania w sprawach o aktualizację opłaty nie jest organ, lecz właściciel nieruchomości - jednostka samorządu terytorialnego lub Skarb Państwa. Artykuł 78 ust. 3 u.g.n. nakazuje więc we wniosku wskazać właściwy organ a nie stronę, tak jak to przewidują przepisy procedury cywilnej, wymagając w art. 187 § 1 w zw. z art. 126 § 1 pkt 1 k.p.c. oznaczenia strony w pozwie. W sprawie cywilnej wskazanie organu uprawnionego do reprezentowania osoby prawnej jest wtórne i poddane odrębnej regulacji przewidzianej w art. 67 - 71 k.p.c., zmierzającej do zagwarantowania udziału w sprawie właściwego organu osoby prawnej będącej stroną postępowania. Uwzględniając powyższe w sprawie zainicjowanej wnioskiem, o którym mowa w art. 78 ust. 2 u.g.n., w którym wskazano uprawniony organ zgodnie z wymaganiem przewidzianym w art. 78 ust. 3 tej ustawy,

ustalenie strony pozwanej, tj. czy jest nią wskazany organ, czy też osoba prawna (jednostka samorządu terytorialnego, Skarb Państwa), do reprezentowania której jest uprawniony wskazany organ, powinno nastąpić na podstawie analizy całokształtu okoliczności poprzedzających przekazanie sprawy do sądu powszechnego przy uwzględnieniu istnienia ułomnej regulacji przewidzianej w art. 78 ust. 3 u.g.n., niedostosowanej do specyfiki postępowania sądowego.

Sąd stan faktyczny w sprawie ustalił na podstawie zebranego w toku postępowania materiału dowodowego, w szczególności na podstawie dokumentów znajdujących się zarówno w aktach sprawy jak i w aktach postępowania toczącego się przed SKO w S.. Sąd uwzględnił również opinię biegłego sądowego K. B.. Opinia ta nie była kwestionowana przez strony a w ocenie Sądu, biegły w sposób logiczny, rzeczowy i profesjonalny wyjaśnił zwarte w opinii wnioski. Sąd pominął dowód z opinii biegłego J. W. gdyż zdaniem Sądu biegły ustalając wartość przedmiotowej nieruchomości przyjął nieruchomości niespełniające przesłanek nieruchomości podobnych.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 100 kpc. Sąd przyjął iż strony w równym stopniu winny ponieść te koszty w związku z tym, że każda ze w równym stopniu, częściowo wygrała postępowanie.