

ZAGADNIENIE PRAWNE

W sprawie o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego na skutek apelacji powoda od wyroku Sądu Rejonowego z dnia 7 października 2016 r.

1. *czy w procesie o ustalenie wysokości kolejnej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego sąd uprawniony jest do zamieszczenia w orzeczeniu rozstrzygnięcia w zakresie sposobu rozliczenia nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, wymienionych w art. 77 ustęp 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147), poczynionych przed ustaleniem opłaty dotychczasowej, których wysokość została ustalona wraz z ustaleniem dotychczasowej opłaty ,a nie zostały one rozliczone w całości przez zaliczenie na poczet różnicy między wcześniejszą opłatą roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej a opłatą dotychczasową - w sytuacji, gdy przedmiotem sporu jest proponowany przez właściciela nieruchomości gruntowej wraz z kolejną aktualizacją mniej korzystny dla użytkownika wieczystego sposób zaliczenia nierozliczonej części nakładów,*
2. *w przypadku pozytywnej odpowiedzi na pierwsze pytanie, jaka kwota nierozliczonych dotychczas nakładów winna być zaliczana na poczet zaktualizowanej opłaty :*
 - a) *czy kwota wynikająca z różnicy między opłatą wcześniejszą a opłatą dotychczasową,*
 - b) *czy jedynie kwota wynikająca z różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną,*
 - c) *czy kwota wynikająca z różnicy między opłatą wcześniejszą a zaktualizowaną (czyli suma różnicy między opłatą wcześniejszą a dotychczasową i różnicy między opłatą dotychczasową a zaktualizowaną).*

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 7 października 2016 r. Sąd Rejonowy w G. oddalił powództwo G. S.A. w G. przeciwko Skarbowi Państwa reprezentowanemu przez Starostę G. o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego.

W uzasadnieniu powyższego orzeczenia Sąd Rejonowy ustalił, że Skarb Państwa jest właścicielem czterech nieruchomości, których użytkownikiem wieczystym jest powód. Pismem z dnia 2 października 2015 roku Starosta G. wypowiedział wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w kwocie 36.330,33 złotych, oferując przyjęcie nowej opłaty w kwocie 37.501,26 złotych płatnej od 1 stycznia 2016 roku. Kwota 36.330,33 złotych została ustalona ugodą zawartą w dniu 9 marca 2010 roku przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w T. pomiędzy Starostą G. a G. S.A. w G. Jednocześnie strony ustaliły, że użytkownikowi wieczystemu, na poczet różnicy pomiędzy wysokością opłaty dotychczasowej w kwocie 11.437,85 złotych a kwotą 36.330,33 złotych, zalicza się wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego w wysokości 890.015,80 złotych. W konsekwencji w latach 2010-2015 spółka G. S.A. w G. płaciła opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w kwotach 11.437,85 złotych rocznie. Zatem coroczne potrącenie z tytułu nakładów wynosiło 24.892,48 złote. Pomiedzy stronami nie było w tym czasie sporu co do tych płatności.

Do wypowiedzenia z dnia 2 października 2015 roku dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego Starosta G. dołączył załącznik: „zestawienie opłat z odliczeniem środków na nakłady G. S.A.”, z którego wynika, iż od 2016 roku coroczne potrącenie z tytułu nakładów wynosiłoby 1.170,93 złotych. Powód miałby zatem uiszczać opłatę roczną w kwocie 36.330,33 złotych.

G. S.A. w G. wniósł do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w T. o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest nieuzasadniona. Orzeczeniem z dnia 31 grudnia 2015 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze w T. oddaliło wniosek. Następnie G. S.A. w G. wniósł sprzeciw, który SKO w T. przekazało wraz z aktami sprawy Sądowi Rejonowemu w G.

Sąd Rejonowy zważył, że spór w niniejszej sprawie pomiędzy stronami dotyczy **wyłącznie sposobu zaliczania użytkownikowi wieczystemu**

poniesionych przez niego nakładów określonych ugodą zawartą w dniu 9 marca 2010 roku przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w T.

Powód stoi na stanowisku, że na podstawie zawartej ugody opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego faktycznie płacona powinna wynosić 11.437,85 złotych, do czasu rozliczenia całości nakładów. Jednocześnie powód nie kwestionuje faktu naliczenia przez starostę nowej opłaty, a także co do jej wysokości – kwoty 37.501,26 złotych, ustalonej w miejsce poprzedniej w kwocie 36.330,33 złotych.

Zdaniem pozwanego opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego powinna od 1 stycznia 2016 roku wynosić 37.501,26 złotych. Natomiast, na podstawie zawartej ugody, wysokość uznanych przez pozwanego nakładów będzie zaliczana na poczet różnicy pomiędzy wysokością opłaty dotychczasowej, a zaproponowanej w wypowiedzeniu. Dodatkowo w ocenie pozwanego kwestia naliczania nakładów ustalonych wcześniejszą ugodą jest poza zakresem orzekania sądu.

Po powołaniu się na przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz.U.2015.1774) Sąd Rejonowy podkreślił, że zaproponowana przez Starostę G. zaktualizowana opłata roczna w kwocie 37.501,26 złotych nie jest przez G. S.A. w G. kwestionowana. Wskazał także, że nie zachodzi żaden z przypadków, określonych w art. 77 ust. 4 oraz art. 77 ust. 5 powołanej ustawy. Nie są bowiem, w ocenie Sądu Rejonowego, przedmiotem procesu nakłady poniesione przez użytkownika wieczystego nieruchomości po dniu dokonania ostatniej aktualizacji ani też nakłady, które nie zostały uwzględnione w poprzednio dokonywanych aktualizacjach. Jak już wskazano wyżej spór pomiędzy stronami dotyczy wyłącznie nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego przed poprzednio dokonaną aktualizacją, uwzględnionych i określonych ugodą zawartą w dniu 9 marca 2010 roku przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w T. Brak zatem podstaw prawnych, zdaniem Sądu I instancji, do orzekania w przedmiocie tych nakładów, w szczególności co do sposobu zaliczania użytkownikowi wieczystemu poniesionych przez niego nakładów przed poprzednio dokonaną aktualizacją, uwzględnionych już podczas poprzedniej aktualizacji w zawartej ugodzie. Zdaniem Sądu zawarta w wypowiedzeniu Starosty G. z dnia 2 października 2015 roku formuła stwierdzająca, że użytkownikowi wieczystemu na poczet różnicy pomiędzy wysokością opłaty dotychczasowej w kwocie 36.330,33 złotych, a opłatą zaproponowaną w wypowiedzeniu zalicza się wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego ustalonych ugodą zawartą przed SKO w T, ma jedynie

walor techniczny, regulujący sposób dalszego zaliczania nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego w związku z ustaleniem nowej, wyższej opłaty rocznej. Nie określa natomiast, czy i w jaki sposób mają być wykonywane inne ustalenia ugody, w szczególności dotyczące zaliczenia nakładów.

Dołączony do wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty rocznej załącznik: „zestawienie opłat z odliczeniem środków na nakłady G. S.A.”, nie ma charakteru prawnie wiążącego strony. Z treści wypowiedzenia nie wynika aby jakkolwiek załącznik był jego elementem, integralną częścią. Jego treść nie może zatem kształtować obowiązków pozwanego, ani też określać ich w sposób inny, odmienny od treści decyzji czy też orzeczeń (także ugód) kształtujących te obowiązki.

Z uwagi na powyższe argumenty Sąd Rejonowy oddalił powództwo podkreślając, że sposób wykonywania przez strony zawartej przez nie ugody w toku poprzedniego postępowania aktualizacyjnego nie podlega ocenie sądu podczas kolejnego postępowania aktualizacyjnego. Nie mogły zatem być przedmiotem oceny sądu, z uwagi na charakter tego procesu, istotne z punktu widzenia określenia rzeczywistej kwoty rocznej płatności, argumenty powoda dotyczące w istocie związania pozwanego Skarbu Państwa, reprezentowany przez Starostę G., zawartą ugodą.

O kosztach procesu Sąd I instancji orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wniósł powód, zaskarżając je w całości i zarzucając mu naruszenie prawa materialnego polegające na błędnej interpretacji art. 77 ust. 4 oraz ust. 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami poprzez ich błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, a w konsekwencji przyjęcie, że aktualizacja opłaty rocznej dokonana w wyniku jej wypowiedzenia przez Starostę G. pismem z dnia 2 października 2015 r. jest zasadna, a brak jest podstaw prawnych do orzekania przez sąd pierwszej instancji w przedmiocie nakładów, w szczególności **co do sposobu zaliczania użytkownikowi wieczystemu poniesionych przez niego nakładów**, oraz przyjęcie, że przedmiotem procesu nie były nakłady poniesione przez użytkownika wieczystego nieruchomości po dniu dokonania ostatniej aktualizacji ani też nakłady, które nie zostały uwzględnione w poprzednio dokonywanych aktualizacjach.

W związku z powyższym skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i orzeczenie przez Sąd II instancji ustalenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste

przedmiotowych nieruchomości na poziomie kwoty miesięcznie 37.501,26 zł, począwszy od 1 stycznia 2016 r. wraz z jednoczesnym zaliczeniem na poczet różnicy między opłatą zaktualizowaną, a opłatą dotychczasową wartości nakładów na urządzenia infrastruktury technicznej w wysokości 24.892,48 zł miesięcznie, tj. ustalenie iż wartość opłaty wymaganej do zapłaty począwszy od 1 stycznia 2016 r. powinna wynosić 12.608,78 zł miesięcznie, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji.

W uzasadnieniu apelacji skarżący podniósł ponadto, iż nie można zgodzić się ze stanowiskiem Sądu Rejonowego, że dołączony do wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej załącznik „zestawienie opłat z odliczeniem środków na nakłady G. S.A.” nie ma charakteru wiążącego dla strony. Wskazano również, że rozliczenie nakładów zgodnie z zaproponowanym przez pozwanego sposobem, jest sprzeczne z ogólnym celem regulacji związanej z rozliczeniem nakładów użytkownika wieczystego na budowę urządzeń infrastruktury technicznej.

W odpowiedzi na apelację pozwany wniósł o jej oddalenie w całości oraz zasądzenie od powoda na jego rzecz kosztów postępowania odwoławczego, według norm przepisanych. Uzasadniając swoje stanowisko pozwany podniósł, że trafne jest stanowisko Sądu Rejonowego, iż spór dotyczy wyłącznie sposobu zaliczania użytkownikowi wieczystemu nakładów określonych ugodą zawartą przez strony w dniu 9 marca 2010 r. przed SKO w T. Czym innym pozostaje bowiem zaproponowana nowa wartość opłaty w wypowiedzeniu z dnia 2 października 2015 r., a czym innym jest rozliczenie nakładów, co pozostaje kwestią drugorzędną. W konsekwencji pozwany podzielił argumentację Sądu I instancji, iż brak jest podstaw prawnych do orzekania w przedmiocie wskazanych nakładów, zostały one bowiem uwzględnione już podczas poprzedniej aktualizacji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Przy rozpoznawaniu apelacji, powstało zagadnienie prawne budzące poważne wątpliwości, przedstawione w sentencji niniejszego postanowienia.

Wątpliwości w niniejszej sprawie dotyczą kognicji sądu powszechnego w zakresie ustalenia w wyroku kształtującym, wydanym na skutek sprzeciwu wniesionego przez użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego, sposobu rozliczenia nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej,

wymienionych w art. 77 ustęp 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147), poczynionych przed ustaleniem opłaty dotychczasowej, których wysokość została ustalona wraz z ustaleniem dotychczasowej opłaty ,a nie zostały one rozliczone w całości przez zaliczenie na poczet różnicy między wcześniejszą opłatą roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej a opłatą dotychczasową - w sytuacji gdy przedmiotem sporu jest proponowany przez właściciela nieruchomości gruntowej wraz z kolejną aktualizacją mniej korzystny dla użytkownika wieczystego sposób zaliczenia nierozliczonej części nakładów, jak również sposobu tego zaliczenia, tj. na poczet różnic między którymi aktualizacjami ma być zaliczana nierozliczona część nakładów poczynionych i ustalonych przez strony przed datą poprzedniej aktualizacji .

Jak wskazał Sąd Apelacyjny w Katowicach w wyroku z dnia 20 maja 2014 r. (I ACa 162/14, Legalis), powództwo rozpoznawane przez sąd na podstawie art. 80 GospNierU ma charakter powództwa o ukształtowanie prawa. Sąd nie ogranicza się do oceny skuteczności, czy bezskuteczności wypowiedzenia stawki opłaty, ale tę stawkę ustala w sposób wiążący dla stron stosunku umownego. W ramach tej samej procedury aktualizacyjnej następuje zaliczenie nakładów określonych w art. 77 ust. 4 i ust. 6 tejże ustawy. Sąd Apelacyjny uzasadniając powyższe orzeczenie wskazał, że rzeczą Sądu jest określenie zaktualizowanej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu po przeprowadzeniu postępowania dowodowego i rozpatrzeniu wniosków stron, wpływających na zasadność zaproponowanej przez Skarb Państwa nowej opłaty rocznej, w tym wniosku użytkownika wieczystego o zaliczenie na poczet różnicy między opłatą dotychczasową, a opłatą zaktualizowaną, wartości nakładów poniesionych przez niego na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej po dniu dokonania ostatniej aktualizacji. Jeżeli zatem strony muszą uzgodnić wszelkie elementy umowy użytkowania wieczystego i to właśnie w ramach procedury aktualizacyjnej, to zasadne wydaje się stanowisko, że również zaliczenie nakładów na poczet różnicy między opłatami (określenie wartości nakładów) powinno zostać uregulowane w ramach tego postępowania. Konsekwencją powyższego jest przyjęcie, że w wyroku wydanym na skutek takiego postępowania Sąd powinien także dokładnie określić jaką część opłaty, przez jaki okres, użytkownik wieczysty zobowiązany jest faktycznie uiszczać, a jaka podlega rozliczeniu w ramach zaliczenia na jej poczet nakładów poczynionych na nieruchomość. Wyrok taki ma charakter kształtujący.

Istotnym jest, że w świetle art. 77 ust. 4 i 5 GospNierU wykluczone jest odrębne, dokonywane poza procedurą aktualizacji opłat, jednostronne oświadczenie użytkownika wieczystego o potrąceniu (w trybie art. 498 k.c.) wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego na infrastrukturę techniczną; nie ma tu wiarygodności wzajemnej. Za takim stanowiskiem przemawia posłużenie się przez ustawodawcę w art. 77 GospNierU sformułowaniem "przy aktualizacji", a także zaliczenia wartości nakładów, które nie zostały uwzględnione przy ostatniej aktualizacji (art. 77 ust. 5 GospNierU). Pojęcie aktualizacji jest pojęciem obejmującym okres od wypowiedzenia opłaty rocznej do ustalenia jej wysokości. Tym samym użytkownik wieczysty może w tym okresie domagać się ustalenia wartości i zaliczenia nakładów przez właściciela, a później przed samorządowym kolegium odwoławczym, czy w końcu przed sądem powszechnym (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 kwietnia 2010 r., V CSK 356/09, Legalis).

W orzecznictwie Sądu Najwyższego ugruntowany jest pogląd wskazujący na możliwość objęcia postępowaniem aktualizacyjnym - poza badaniem samej zasadności zmiany opłaty rocznej, jej wysokości lub zastosowanej stawki procentowej - także okresu obowiązywania nowej stawki lub opłaty (zob. wyrok SN z dnia 15 lutego 2008 r., I CSK 418/07, Legalis), czy też zaliczenia wartości nakładów, przewidzianego w art. 77 ust. 4 i 6 GospNierU (zob. wyroki SN: z dnia 12 kwietnia 2013 r., IV CSK 613/12, i z dnia 31 stycznia 2013 r., 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 GospNierU (zob. postanowienie z dnia 27 czerwca 2013 r., III CZ 29/13, oraz wyroki: z dnia 21 lutego 2013 r., IV CSK 430/12 i z dnia 5 grudnia 2013 r., V CSK 5/13). O konieczności określenia w orzeczeniu kształtującym obowiązku użytkownika wieczystego z tytułu opłaty rocznej wysokość jego świadczeń w poszczególnych okresach z uwzględnieniem regulacji zawartej w art. 77 ust. 2a GospNierU wypowiedział się także Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 21 maja 2014 r., (II CSK 451/13, Legalis). Jeżeli zatem mimo wyraźnego uregulowania w art. 77 ust. 2a GospNierU, sposobu obliczania wysokości opłaty, którą użytkownik wieczysty zobowiązany jest faktycznie uiszczać, z wyszczególnieniem jaka jej wysokość ma obowiązywać w konkretnym okresie, przyjmuje się, że ustalenie w tym zakresie powinno znaleźć się w sentencji wyroku kształtującym obowiązek użytkownika

wieczystego z tytułu opłaty rocznej, tym bardziej ustalenie takie należy zawrzeć w wyroku, w przypadku rozliczenia nakładów, zgodnie z art. 77 ust. 4 GospNierU. W związku z powyższym wydaje się prawidłowe, że ustalenie takie znaleźć się powinno także w ugodzie zawartej w przedmiocie opłaty przez użytkownika wieczystego i właściciela nieruchomości.

Jednak problem w niniejszej sprawie dotyczy sytuacji, w której **wysokość nakładów** została między stronami ustalona wraz z ustaleniem dotychczasowej opłaty i strony zgodnie ustaliły sposób jej zaliczania ugodą z dnia 9 marca 2010r ,ale do czasu wypowiedzenia dotychczasowej opłaty nakłady te nie zostały rozliczone w całości przez zaliczenie na poczet różnicy między wcześniejszą opłatą roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej a opłatą dotychczasową do czasu jej następnej aktualizacji, a strony kwestionują obecny sposób zaliczenia nakładów, wpływający na poprzednie w tym zakresie ustalenia. Zaznaczyć należy, że celem przedmiotowego postępowania jest m.in. ustalenie jaką konkretnie opłatę roczną zobowiązany będzie uiszczać użytkownik wieczysty, od dnia 1 stycznia następnego roku po wypowiedzeniu. Czym innym jednak jest wysokość opłaty, a czym innym kwota, którą z tego tytułu faktycznie zobowiązany jest płacić użytkownik wieczysty, przez wyraźnie określony czas, w związku z zaliczeniem na jej poczet nakładów poczynionych na nieruchomości. Jeżeli zatem właściciel nieruchomości, w ramach kolejnej aktualizacji, dokonuje zaliczeń, już uwzględnionych nakładów (lecz do tej pory niewyczerpanych), modyfikując przy tym sposób zaliczenia w stosunku do poprzednich ustaleń w tym zakresie na niekorzyść użytkownika wieczystego (tak jak w niniejszej sprawie), zachodzi pytanie czy użytkownik wieczysty ma prawo kwestionować, również przed sądem powszechnym, takie ustalenia. Dotyczą one bowiem nakładów poczynionych przed datą ostatniej aktualizacji, z drugiej jednak strony niemożność ich kwestionowania, pozbawiłaby w gruncie rzeczy użytkownika wieczystego przysługującego mu w tym zakresie prawa do żądania, ostatecznie również przed sądem powszechnym, ustalenia odmiennej, faktycznej opłaty rocznej (uwzględniającej zaliczenia nakładów), niż ta zaproponowana przez właściciela.

Odnosząc się do drugiego z przedstawionych pytań, wskazać trzeba, że wyrażona w treści art. 77 ust 4 – 6 GospNierU koncepcja zwrotu użytkownikowi wieczystemu wartości nakładów poniesionych na nieruchomość w związku z budową urządzeń infrastruktury technicznej lub poprawą cech techniczno - użytkowych gruntu, wyraża się w możliwości zaliczenia tychże nakładów na poczet opłaty rocznej

z tytułu użytkowania wieczystego. W obecnie obowiązującym stanie prawnym, zaliczenie takie, jak już podkreślono, dokonane **może być wyłącznie na poczet różnicy pomiędzy opłatą zaktualizowaną, a opłatą dotychczasową (art. 77 ust. 4 GospNierU)**. W uzasadnieniu projektu ustawy z dnia 7 stycznia 2000 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz innych ustaw (Dz. U. Nr 6 poz. 70), wprowadzającej regulację dotyczącą zaliczenia nakładów na rzecz różnicy między opłatą zaktualizowaną, a dotychczasową, wskazano, że jej celem jest „bardziej czytelne i jednoznaczne określenie trybu zaliczania świadczeń użytkowników wieczystych (...) na poczet zaktualizowanych opłat z tytułu użytkowania wieczystego(...). W szczególności propozycja zmiany wskazuje, że świadczenia te zalicza się na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną.”

Omawiany przepis art. 77 ust. 4 GospNierU w aktualnym brzmieniu, został wprowadzony ustawą z dnia 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2004 r. Nr 141, poz. 1492 ze zm.). Nowelizacja ta wprowadziła przede wszystkim dodatkową przesłankę zaliczenia nakładów, polegającą na konieczności ich poniesienia „po dniu dokonania ostatniej aktualizacji”.

Prezentowana regulacja rodzi szereg problemów natury praktycznej. Mimo, iż jego literalne brzmienie wydaje się nie budzić wątpliwości, stosowanie przepisu art. 77 ust. 4 GospNierU jedynie przez pryzmat wykładni językowej, prowadzić może do faktycznego pozbawienia użytkownika wieczystego, możliwości racjonalnego rozliczenia nakładów poczynionych na nieruchomość.

Tak też konsekwencją wyłącznie literalnego rozumienia wspomnianego przepisu, może być sytuacja, w której właściciel nieruchomości dokonując aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, podwyższy ją o kwotę tak niewielką, że zaliczenie nakładów na nieruchomość, na poczet powstałej w związku z aktualizacją różnicy między opłatą dotychczasową, a zaktualizowaną, skutkować będzie pozbawieniem użytkownika wieczystego prawa do rozliczenia całości przedmiotowych nakładów. Przy bardzo wysokich nakładach na nieruchomość (tak jak w niniejszej sprawie, gdzie wynoszą one 890.015,80 zł), zaliczenie ich na poczet wskazywanej różnicy w kwocie po około 1.000 zł miesięcznie, stanowi w istocie obejście celu regulacji art. 77 ust. 4 GospNierU, którym jest niewątpliwie zwrot użytkownikowi wieczystemu poczynionych przez niego nakładów. W powyższej sytuacji kwota nakładów musiałaby być bowiem rozliczana przez około 74 lata, co w

praktyce w wielu przypadkach niweczy przysługujące użytkownikowi wieczystemu uprawnienie w tym zakresie. Wprawdzie przy tak wysokich nakładach, co do zasady również opłata aktualizacyjna powinna wzrosnąć (wobec związanego z nakładami wzrostem wartości nieruchomości) do takiej wysokości, aby umożliwić racjonalne rozliczenie poczynionych nakładów, sytuacja taka nie zawsze jednak znajdzie miejsce. W przypadku bowiem istotnych spadków cen nieruchomości, wartość poczynionych nakładów może jedynie w bardzo niewielkim stopniu spowodować ogólny wzrost jej wartości, „skonsumowany” w pozostałym zakresie przez np. czynniki rynkowe skutkujące obniżeniem cen nieruchomości.

W związku z powyższym podkreślić także należy, że stosowny wniosek w przedmiocie zaliczenia nakładów może być złożony na każdym etapie postępowania w przedmiocie aktualizacji opłaty rocznej, ponieważ żaden przepis nie określa terminu jego złożenia (por. np. wyr. SN z 12.4.2013 r., IV CSK 613/12, Legalis, i wyr. SN z 31.1.2013 r., II CSK 223/12, Legalis). Nie ma przeszkód, aby użytkownik wieczysty zgłosił wniosek ze wskazaniem poniesionych nakładów w każdym czasie, jednak skuteczność uzyska on dopiero w chwili przystąpienia do aktualizacji opłaty (por. wyr. SN z 14.5.2010 r., II CSK 610/09, Legalis, i wyr. SA w Warszawie z 28.10.2014 r., VI ACA 368/13, Legalis). W przypadku gdy użytkownik wieczysty zgłosi taki wniosek, właściciel nieruchomości nie może uchylić się od zaliczenia przy aktualizacji na poczet różnicy pomiędzy opłatą poprzednią a opłatą aktualizowaną wartości udokumentowanych nakładów użytkownika wieczystego wnoszącego o takie zaliczenie (oczywiście po zweryfikowaniu przez rzeczoznawcę majątkowego w toku aktualizacji opłaty). Użytkownik wieczysty składając przedmiotowy wniosek może zatem nie mieć informacji o wysokości aktualizacji opłaty. Właściciel nieruchomości, będąc zaś zobowiązany do uwzględnienia (przy zachowaniu stosownych warunków) takiego wniosku, uwzględni go w sytuacji, gdy podwyżka opłaty rodzi w istocie negatywne, opisane wyżej skutki dla użytkownika wieczystego. W gruncie rzeczy sytuacja taka prowadzi do absurdalnych wniosków, że użytkownik wieczysty, mając w perspektywie wzrost wartości przedmiotowej nieruchomości w przyszłości i ewentualną kolejną podwyżkę opłaty aktualizacyjnej, będzie miał interes w tym, aby pierwsza z aktualizacji dokonana po poczynieniu tychże nakładów, była jak najwyższa – tylko w ten sposób bowiem będzie mógł rozliczyć w pełni poczynione przez siebie, wysokie nakłady.

Kolejna wątpliwość dotyczy sytuacji mającej odbicie bezpośrednio w okolicznościach rozpoznawanej sprawy. Dotyczy ona sytuacji, gdy nakłady, uwzględnione w ramach poprzednio dokonywanej aktualizacji, nie zostaną do końca rozliczone, a następnie właściciel nieruchomości dokonuje kolejnej aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. Literalne brzmienie art. 77 ust. 4 GospNierU prowadzić może do wniosku, że wówczas nakłady takie, nie mogą zostać uwzględnione. Przepis ten wskazuje bowiem, że zaliczeniu podlegają jedynie nakłady poczynione „po dniu dokonania ostatniej aktualizacji”. Jeżeli zatem w ramach ostatniej aktualizacji uwzględniono poczynione wcześniej nakłady na nieruchomość, nakłady te nie podlegałyby rozliczeniu w ramach kolejnej aktualizacji. Pomijając omówiony już wcześniej problem, związany z przypadkiem szczególnie wysokich nakładów oraz w istocie symbolicznego podwyższenia opłaty, należy zadać pytanie czy w takiej sytuacji, przedmiotowe nakłady zaliczone już na poczet opłaty w ramach poprzedniej aktualizacji, **nadal podlegają zaliczeniu, a faktycznie uiszczana opłata (do czasu wyczerpania nakładów), zostaje podwyższona jedynie o wartość wynikającą z najnowszej aktualizacji (w niniejszej sprawie o 1.170,93 zł)?** Alternatywą dla powyższego rozwiązania było zaliczenie niewyczerpanych jeszcze nakładów, także na poczet różnicy w opłacie powstałej na skutek kolejnej aktualizacji. Rozwiązanie takie zdaje się być bliższe ogólnemu celowi omawianej regulacji, pozwoliłoby bowiem na efektywniejsze rozliczenie szczególnie wysokich nakładów na nieruchomość. Przemawiać może za nim także brzmienie art. 77 ust. 5 GospNierU zgodnie z którym 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. Skoro bowiem w ramach poprzednio zaktualizowanej opłaty, nakłady te nie zostały wyczerpane, podlegają one uwzględnieniu w ramach kolejnej aktualizacji, mimo iż zostały poczynione przed datą ostatniej aktualizacji.

Jeszcze inne rozumienie art. 77 ust. 4 GospNierU wynika ze stanowiska pozwanego, który zaliczył poczynione przez użytkownika wieczystego nakłady na nieruchomość, na poczet różnicy pomiędzy opłatą dotychczasową (przy okazji której ustalania już uwzględniono nakłady), a aktualną, pomijając przy tym kwestię wcześniejszego ich zaliczenia. Stanowisko takie, na gruncie stanu faktycznego

niniejszej sprawy, może rodzić problem dotyczący realnego rozliczenia nakładów, w sytuacji gdy ponowna aktualizacja oscyluje na niewielką kwotę.

Należy również zwrócić uwagę na fakt, że w przypadku stwierdzenia, że sąd powszechny nie jest władny do orzekania w przedmiocie nakładów użytkownika wieczystego poczynionych na nieruchomości gruntową, przed datą poprzedniej aktualizacji opłaty rocznej i nie wyczerpanej do czasu kolejnej aktualizacji (tak jak w niniejszej sprawie) powstaje problem, jakie środki prawne przysługują użytkownikowi wieczystemu, w celu zakwestionowania zaproponowanego przez właściciela nieruchomości gruntowej sposobu rozliczenia nakładów na tę nieruchomość (które nie zostały w całości rozliczone do czasu następnej aktualizacji), w sytuacji, gdy rozliczenie to dokonane w ramach kolejnej aktualizacji opłaty rocznej, modyfikuje w sposób niekorzystny dla użytkownika wieczystego, poprzednie w tym zakresie ustalenia. Jeśli bowiem kwestia ta nie mogłaby być przedmiotem rozstrzygnięcia przed sądem powszechnym (a wcześniej przed stosownym organem administracyjnym), a jednocześnie – jak już wskazano – przyjmuje się, że w świetle art. 77 ust. 4 i 5 GospNierU wykluczone jest odrębne, dokonywane poza procedurą aktualizacji opłat, jednostronne oświadczenie użytkownika wieczystego o potrąceniu (w trybie art. 498 k.c.) wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego na infrastrukturę techniczną, powstaje problem, czy w takiej sytuacji, użytkownik wieczysty, nie zostałby pozbawiony realnej możliwości kwestionowania zaproponowanego przez właściciela nieruchomości gruntowej sposobu rozliczenia nakładów na tę nieruchomość.

Mając na uwadze powyższe rozważania, stwierdzić należy, że wykładnia omówionych przepisów w orzecznictwie sądów powszechnych nie jest jednolita. Natomiast w orzecznictwie Sądu Najwyższego brak jest wypowiedzi dotyczących tej problematyki. Mając na uwadze opisane wątpliwości, jak również bardzo znaczący praktyczny wymiar problemu, w tym dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, Sąd Okręgowy na podstawie art. 390 § 1 zd. 1 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 zd. 1 k.p.c. postanowił przedstawić Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia opisane wcześniej zagadnienia prawne.