

Sygn. akt I A Ca 902/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 października 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Magdalena Pankowiec (spr.)
Sędziowie	:	SA Krzysztof Chojnowski SA Beata Wojtasiak
Protokolant	:	Iwona Aldona Zakrzewska

po rozpoznaniu w dniu 3 października 2013 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) *Spółki z o.o. w W.*

przeciwko *Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta B.*

### ***o ustalenie***

na skutek apelacji ***powódki***

od wyroku Sądu Okręgowego w Białymstoku

z dnia 3 października 2012 r. sygn. akt I C 606/12

***I oddala apelację,***

***II zasądza od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Prokuratorii Generalnej Skarbu Państwa 5.400 zł tytułem zwrotu kosztów instancji odwoławczej.***

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 3 października 2012 r. Sąd Okręgowy w Białymstoku oddalił powództwo *Galerii (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych położonych w B. przy ul. (...). M. 2a, składającej się bliżej oznaczonych w pozwie działek, dokonana wypowiedzeniem Prezydenta Miasta B. z 1 grudnia 2011 r. jest nieuzasadniona i o ustalenie, że od 1 stycznia 2012 r. i w latach następnych, strony wiąże opłata roczna w dotychczasowej wysokości, a nadto o rozliczenie dokonanych przez nią nakładów związanych z poprawą infrastruktury oraz inwestycją w postaci wzniesienia galerii handlowej i obciążył powódkę kosztami procesu.*

Ustalił, że powódka jest użytkownikiem wieczystym wskazanych nieruchomości gruntowych. Decyzją z dnia 1 grudnia 2011 r., nr(...) Prezydent Miasta B. wypowiedział jej wysokość ustalonej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste i określił nową na rok 2012 i lata następne w kwocie 637.229,78 zł, pouczając powódkę o sposobie i terminie zaskarżenia. Decyzja została doręczona 27 grudnia 2011 r. Wniosek powódki do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w B. (dalej powoływane jako SKO) o ustalenie niezasadności aktualizacji opłaty rocznej został nadany w placówce pocztowej 27 stycznia 2012r. Orzeczeniem z dnia 19 marca 2012 r. SKO oddaliło powyższy wniosek z uwagi na uchybienie 30-dniowemu terminowi zawitemu do jego wniesienia.

Na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego Sąd Okręgowy ocenił, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie. Podzielił stanowisko SKO, że wniosek powoda został złożony po terminie, mającym charakter terminu materialnego, co warunkowało jego oddalenie przez ten organ.

Decyzja pozwanego została przesłana na adres powodowej spółki ujawniony w Krajowym Rejestrze Sądowym, jej odbiór 27 grudnia 2011 r. pokwitowała recepcjonistka M. T., zatrudniona w (...) i pełniąca stanowisko sekretarskie zarówno wobec tej spółki, jak i powodowej, należących do tej samej grupy kapitałowej. Zeznając w charakterze świadka, M. T. podała, że zwyczajowo była uprawniona i jednocześnie zobowiązana do odbioru korespondencji adresowanej do powódki pod nieobecność członków jej zarządu, którzy do 28 grudnia 2011 r. przebywali na urlopach świątecznych. Spółka nie zatrudnia żadnych pracowników. Doręczenie decyzji M. T. uznał więc za skuteczne na gruncie przepisów art. 41, 44 i 45 k.p.a. Wniesienie przez powódkę 29 stycznia 2012 r. wniosku o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest niezasadna, nastąpiło z uchybieniem terminu określonego w art. 78 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (dalej powoływana jako u.g.n.), co wykluczało jego merytoryczne rozpoznanie.

Sprzeciw orzeczenia SKO wniesiony w trybie art. 80 ust. 1 zd. 2 u.g.n. jest równoznaczny z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości. Sąd ocenił w oparciu o art. 133 § 2 k.p.c. i wydane na gruncie tego przepisu orzecznictwo Sądu Najwyższego, że należało uznać M. T. za osobę uprawnioną do odbioru korespondencji powódki, a w konsekwencji doręczenie jej 27 grudnia 2011 r. decyzji było skuteczne względem powódki. Stanowisko to przesądzało ostatecznie sporną w sprawie kwestię, że wniesienie 29 stycznia 2012 r. wniosku do SKO nastąpiło z przekroczeniem terminu określonego w art. 78 ust. 2 u.g.n.

Finalnie Sąd wskazał, że skoro w sprawie nie doszło do weryfikacji ustalonej opłaty i jej ustalenia, gdyż postępowanie nie wkroczyło poza etap wypowiedzenia opłaty dotychczasowej i określenia jej w nowej wysokości przez właściciela, niemożliwym było dokonanie zaliczenia nakładów na nieruchomość w trybie art. 77 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zaznaczył jednocześnie, że powódka powinna była dokonać zgłoszenia rozliczenia nakładów już we wniosku do SKO o uznanie zaktualizowanej opłaty za niezasadną, gdyż wyznacza on granice kognicji sądu w tej kategorii spraw. Zgłoszenie żądania rozliczenia nakładów w sprzeciwie od orzeczenia SKO jest zatem spóźnione.

Reasumując, wydany wyrok Sąd Okręgowy oparł o treść art. 77 ust. 1 w zw. z art. 80 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000 r. Nr 46 poz. 543 z późn. zm.) i art. 45 k.p.a. O kosztach orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

Powódka wniosła apelację od powyższego wyroku, zaskarżając go w całości i zarzucając mu naruszenie:

I. prawa procesowego – przez jego błędną wykładnię i nieprawidłowe zastosowanie poniżej wymienionych przepisów:

1. naruszenie art. 233 § 1 w zw. z art. 245 oraz art. 316 § 1 i art. 328 § 2 k.p.c. przez błędne ustalenie, że powód nie zgłosił wniosku o zaliczenie nakładów we wniosku o uznanie wypowiedzenia za bezskuteczne z dnia 25 stycznia 2012 r., podczas gdy wniosek taki zawarto w pkt 4 petitum pisma, uszczegóławiając go w pkt VI uzasadnienie wniosku;
2. art. 217 § 2 i art. 227 w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. oraz art. 316 § 1 i art. 231 k.p.c. w zw. z art. 77 ust. 4 u.g.n. poprzez oddalenie mocą postanowienia z dnia 1 października 2012 r. wniosków dowodowych pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii biegłych na okoliczność ustalenia zakresu i wartości nakładów podlegających zaliczeniu na poczet podwyższonej opłaty, a w konsekwencji nierozpoznanie istoty sprawy w zakresie możliwości zaliczenia nakładów

i zgłoszonego w tym zakresie roszczenia ewentualnego przy jednoczesnym uznaniu, iż powód tych nakładów nie wykazał,

3. naruszenie art. 233 § 1 w zw. z art. 44 i 45 k.p.a. oraz art. 61 k.c. przez przyjęcie, iż można dokonać doręczenia pisma w postępowaniu administracyjnym osobie nie będącej członkiem zarządu osoby prawnej.

II. prawa materialnego – poprzez jego błędną wykładnię i nieprawidłowe zastosowanie poniżej wymienionych przepisów:

1. art. 77 ust. 1 u.g.n. przez uznanie, że zachodzą przesłanki do podwyższenia opłaty rocznej, w sytuacji gdy wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste jest bezskuteczne, jako doręczone stronie powodowej przed upływem trzyletniego okresu od daty ostatniej próby aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu (2009 r.),

2. art. 77 ust. 4 u.g.n. przez uznanie, że nie jest możliwe zaliczenie nakładów na poczet podwyższonej części opłaty bez jednoczesnego skutecznego zakwestionowania podwyżki opłaty;

3. art. 78 ust. 2 u.g.n. w zw. z art. 8 i 9 kodeksu postępowania administracyjnego oraz w zw. z art. 40 § 1 k.p.a. przez uznanie, że termin do wniesienia wniosku o ustalenie podwyższenia opłaty za bezskuteczne ma charakter materialny.

Wniosła o:

1. rozpoznanie w trybie art. 380 k.p.c. postanowienia Sądu Okręgowego z 3 października 2012 r. oddalającego wnioski dowodowe powódki i dopuszczenie tych dowodów na podstawie art. 382 k.p.c.,

2. zmianę zaskarżonego wyroku przez ustalenie, że aktualizacja opłaty jest niezasadna i zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów procesu, względnie ustalenie, iż powódce służy prawo do zaliczenia na poczet podwyższonej opłaty kwoty 223.158.978,39 zł,

3. ewentualnie o uchylene zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji z uwagi na nierozpoznanie istoty sprawy,

4. na wypadek nieuwzględnienia powyższych wniosków – o uzupełnienie wyroku Sadu Okręgowego przez zawarcie w nim zastrzeżenia, iż powodowi służy prawo zaliczenia na poczet podwyższonej ze skutkiem na 2012 r. opłaty kwoty 223.158.978,39 zł,

5. zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów procesu.

Sąd Apelacyjny postanowieniem z dnia 12 marca 2013 r. na wniosek powódki, zawiesił postępowanie w sprawie na podstawie art. 177 § 1 pkt 3 k.p.c., z uwagi na toczące się przed Wojewódzkim Sądem Administracyjnym w B. postępowanie w przedmiocie przywrócenia terminu do wniesienia wniosku do SKO o uznanie aktualizacji opłaty rocznej za bezzasadne. W dniu 26 września 2013 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny oddalił skargę powódki na orzeczenie SKO odmawiające przywrócenia terminu.

**Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.**

**Apelacja nie była uzasadniona.**

Podniesione w niej zarzuty koncentrują się wokół dwóch zagadnień o podstawowym znaczeniu, których wyjaśnienie implikować może dopiero potrzebę odniesienia się do pozostałych – prawidłowości dokonanego doręczenia wypowiedzenia wysokości dotychczasowej opłaty (zarzut I.3) oraz oceny skutków upływu terminu do wniesienia wniosku do S. K. O. (zarzuty II.1.2.3.).

W kwestii skuteczności doręczenia powódce decyzji Prezydenta B. z dnia 1 grudnia 2011 r. Sąd Apelacyjny podzielił ustalenia i ocenę prawną Sądu Okręgowego, że było skuteczne. Dokonując takiej oceny, wprowadzając na gruncie art. 133 § 1 k.p.c., nie zaś przepisów kodeksu postępowania administracyjnego (z art. 78 ust. 1 u.g.n., wynika, że do doręczenia wypowiedzenia stosuje się przepisy kodeksu postępowania administracyjnego), Sąd Okręgowy nie uchybił przepisom o doręczeniach przytoczonym w zarzutach.

Według art. 39 k.p.a. organ administracji publicznej doręcza pisma za pokwitowaniem przez pocztę, przez swoich pracowników lub przez inne upoważnione osoby lub organy. W myśl art. 45 k.p.a., jednostkom organizacyjnym i organizacjom społecznym doręcza się pisma w lokalu ich siedziby do rąk osób uprawnionych do odbioru pism. Argumentacja powódki, że doręczenie miało miejsce 29 grudnia 2011 r., nie zasługuje na uwzględnienie. Z akt sprawy bezspornie wynika, że decyzja Prezydenta B. została zaadresowana na adres powódki ujawniony w Krajowym Rejestrze Sądowym i doręczona 27 grudnia 2011 r., co potwierdziła własnoręcznym podpisem osoba upoważniona do odbioru korespondencji.

Brak jest podstaw do uznania, że odbiór tego pisma został dokonany bez upoważnienia. W kwestii skuteczności doręczenia korespondencji pełnomocnikowi na gruncie przepisów kodeksu postępowania administracyjnego wypowiadał się Naczelny Sąd Administracyjny. W wyroku z dnia 9 czerwca 2000 r., sygn. akt V SA 1953/99, stwierdził, że pojęcie osoby „upoważnionej do odbioru pism” jest pojęciem szerszym niż pojęcie „pełnomocnika” czy „reprezentacji”. W postanowieniu z dnia 5 października 2012 r. (sygn. akt II OZ 857/12, LEX nr 1270303) wyraził natomiast pogląd, że przez osobę „uprawnioną”, należy rozumieć każdą osobę, która ze względu na wykonywaną funkcję, została regulaminowo czy tylko zwyczajowo uprawniona przez osobę fizyczną prowadzącą działalność gospodarczą do odbierania korespondencji przychodzącej do siedziby firmy przez tę osobę prowadzonej (por. też wyroki Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 6 maja 2010 r. sygn. akt II GSK 594/09 i z dnia 4 listopada 2010 r. sygn. akt I OSK 910/10). Jednocześnie trzeba wskazać, że brak jest podstaw, by na gruncie art. 45 k.p.a. i art. 42 § 1 k.p.a. twierdzić, że korespondencja adresowana do osoby prawnej, (w tym przypadku spółki z ograniczoną odpowiedzialnością) nie mogła być jej skutecznie doręczona osobie zwyczajowo upoważnionej przez nią do odbioru korespondencji, a tylko członkowi zarządu. Doręczenie korespondencji nie wiąże się bowiem ze składaniem oświadczeń woli bądź zawiadomień, których odbiorca miałby być określony w sposób szczególny. Należy to do sfery organizacyjnej każdej jednostki. Skoro zatem świadek M. T., stanowczo zeznała, że była upoważniona, a nawet zobowiązana do odbioru korespondencji przeznaczonej dla powódki, mimo że nie wynikało to z przekazanego jej na piśmie zakresu obowiązków, to wobec braku dowodów przeciwnych nie ma podstaw, by zeznania te kwestionować. W istocie ich prawdziwość nie była podważana, a są one tym bardziej przekonujące, że M. T., będąc pracownikiem spółki powiązanej z powódką, przynajmniej potencjalnie, mogłaby mieć interes w tym, by zeznawać na jej korzyść, czego jednak nie uczyniła.

Reasumując, Sąd Okręgowy trafnie przyjął, że doręczenie decyzji Prezydenta B. powódce nastąpiło 27 grudnia 2011 r. i otwierało jej określony w art. 78 ust. 2 u.g.n. 30-dniowy termin do wniesienia wniosku do SKO o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona. Złożenie wniosku 29 stycznia 2012 r. nastąpiło po upływie tego terminu, co spowodowało że nie był merytorycznie rozpoznawany przez SKO. Z tej samej przyczyny wniesiony od orzeczenia SKO sprzeciw nie mógł być także poddany merytorycznej ocenie Sądu pod kątem zasadności zawartych w nim wniosków dotyczących nieprawidłowego ustalenia wysokości opłaty, niedochowania trzyletniego terminu z art. 77 ust. 1 u.g.n. i zaliczenia na poczet opłaty poniesionych na infrastrukturę nakładów.

Jakkolwiek w orzecznictwie sądów administracyjnych wypowiedzany jest (także w związku z niniejszym sporem – por. k. 206) pogląd, że trzydziestodniowy termin do wniesienia wniosku do SKO ma charakter procesowy i jako taki może podlegać przywróceniu, oceniany jednak na gruncie prawa cywilnego ma charakter terminu materialnoprawnego, zawitego. Użytkowanie wieczyste jest jako stosunek umowny dwóch równorzędnych podmiotów instytucją prawa cywilnego i chociaż dotyczące go regulacje, poza kodeksem cywilnym, zostały zamieszczone także w aktach prawa publicznego (u.g.n.), to skutki prawne oświadczeń woli i innych zachowań prowadzących do ukształtowania treści tego stosunku prawnego, w czym mieści się ustalenie wysokości opłaty rocznej, należy oceniać przy uwzględnieniu

regulacji kodeksowych. Zawarte w u.g.n. przy procedurze aktualizacji opłat nieliczne odesłania do przepisów kodeksu postępowania administracyjnego oraz poprzedzający etap postępowania sądowego obowiązkowy tryb rozpoznania wniosku przez SKO nie powodują zmiany treści stosunku prawnego ani przedmiotu sprawy w sprawę administracyjną w rozumieniu art. 1 § 1 k.p.a.

Według art. 78 ust. 1 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. Art. 78 ust. 2 tej ustawy stanowi, że 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.

W sprawie nie było sporne, że oświadczenie, jakie zostało skierowane do powoda o wypowiedzeniu dotychczasowej opłaty, odpowiadało przepisowym wymaganiom, zatem było skuteczne. Przyjmuje się, że niezłożenie do SKO wniosku o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości, oznacza przyjęcie oferty nowej wysokości opłaty. Wywołuje zatem skutek w sferze prawa materialnego w postaci związania stron ofertą nowej wysokości opłaty rocznej. Jakkolwiek nie pozbawia to użytkownika wieczystego możliwości złożenia wniosku do SKO, a następnie sprzeciwu od orzeczenia kolegium do sądu, związane to prowadzi do oddalenia powództwa (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 6 października 2010 r., VI ACA 199/10).

Tożsama z dokonaną powyżej ocena Sądu Okręgowego nie może zatem uchybić normie z art. 78 ust. 2 u.g.n. przytoczonej w zarzucie II.3. Przywołane tam natomiast zarzuty dotyczące naruszenia przepisów kodeksu postępowania administracyjnego nie mają związku ze sprawą.

Nie prowadzi także do uwzględnienia apelacji częściowo trafnie podniesiony zarzut naruszenia art. 77 ust. 4 u.g.n. Stanowi on, 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.

Trafnie co prawda wywodzi skarżący, że analiza jego treści nie uzasadnia poglądu, jaki wyraził Sąd Okręgowy, że żądanie zaliczenia na poczet zaktualizowanej opłaty może być zgłoszone wyłącznie na etapie sporządzania operatu szacunkowego w postępowaniu przed SKO. W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjęta została jednolita, podzielana także przez Sąd Apelacyjny, linia wykładni, według której pojęcie „przy aktualizacji”, użyte w art. 77 ust. 4 u.g.n., jest pojęciem obejmującym okres od wypowiedzenia opłaty rocznej do ustalenia jej wysokości, co może także nastąpić na etapie postępowania sądowego. Przepisy ustawy nie przewidują żadnych terminów, które ograniczałyby wieczystego użytkownika w zakresie zgłoszenia przez niego poniesionych nakładów, w celu ich zaliczenia na poczet opłaty. Dlatego nie ma przeszkód do zgłoszenia dopiero na etapie postępowania przed sądem (tak m.in. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 12 kwietnia 2013 r., IV CSK 613/12),

Jednocześnie wskazuje się jednak, że zaliczenie wartości nakładów jest czynnością wtórną w stosunku do sporu o właściwą wysokość zaktualizowanej opłaty rocznej. Zaliczenie może nastąpić jedynie na poczet wzrostu opłaty (różnicy pomiędzy opłatą nową a dotychczasową), wobec czego dopiero określenie wysokości należnej opłaty decyduje o istnieniu i wielkości świadczenia, na poczet którego następuje zarachowanie. Dlatego złożenie wniosku dopuszczalne jest do chwili prawomocnego określenia wysokości opłaty zaktualizowanej. Jej ustalenie stanowi moment, w którym dochodzi do realizacji prawa zaliczenia (tak SN w wyroku z dnia 31 stycznia 2013 r., II CSK 233/12). Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 21 lutego 2013 r., IV CSK 430/12), odwołując się do utrwalonej linii orzeczniczej, wskazał, że zaliczenie nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej lub też nakładów koniecznych może być realizowane wyłącznie przy aktualizacji

opłaty. Ze względu na brak wiarytelności wzajemnej wykluczone jest odrębne, dokonane poza procedurą aktualizacji opłat, jednostronne oświadczenie użytkownika wieczystego o potrąceniu (art. 498 k.c.) wartości wymienionych nakładów (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 kwietnia 2010 r. V CSK 356/09, niepubl. a także postanowienie Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 6 września 2011 r. I OSK (...), niepubl.). Ponieważ zaliczenie może być realizowane tylko przy aktualizacji opłaty uznaje się, że użytkownik wieczysty nie ma interesu prawnego w żądaniu ustalenia wysokości nakładów na nieruchomości podlegających zaliczeniu na poczet różnicy opłaty za użytkowanie wieczyste (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 lutego 2013 r., IV CSK 306/12 niepubl.).

W niniejszej sprawie wysokość opłaty została ustalona wiążąco wskutek dokonanego wypowiedzenia wysokości dotychczasowej opłaty. Z chwilą upływu trzydziestodniowego terminu do wniesienia wniosku do SKO (art. 78 ust. 2 u.g.n.) opłata została zaktualizowana i kwestia ta nie podlegała już badaniu w toku zainicjowanych przez powódkę postępowań administracyjnego i sądowego. Z tym momentem została bowiem zakończona procedura aktualizacyjna, co – ze względów przytoczonych powyżej – uniemożliwia z braku interesu prawnego w zainicjowanym po terminie postępowaniu merytoryczne rozpoznanie wniosku o „ustalenie prawa powoda do zaliczenia nakładów”, a następnie modyfikowanie wysokości opłaty przy uwzględnieniu wartości tych nakładów.

Odnosząc się do argumentów przytoczonych w apelacji, w których skarżący wywodzi, że taki tok rozumowania nie może być przyjęty, jako że pozbawiałby wieczystego użytkownika, który nie kwestionuje wysokości stawki zaktualizowanej opłaty wynikającej z operatu szacunkowego, możliwości rozliczenia nakładów na infrastrukturę, wskazać należy, że z art. 77 u.g.n. wynika, że procedura aktualizacyjna nie ogranicza się tylko do określenia nowej wartości nieruchomości i proporcjonalnie do tej wartości wysokości opłat za użytkowanie wieczyste. Z treści tej regulacji wynika bowiem, że ma prowadzić do ustalenia wysokości nowej opłaty, przy uwzględnieniu wszystkich mających na nią wpływ czynników, zatem także wskazanych w ust. 4 i 6. Art. 78 ust. 2 u.g.n. odnosi się przy tym do możliwości kwestionowania wysokości ustalonej opłaty, co może być skutecznie realizowane nie tylko poprzez kwestionowanie prawidłowości oszacowania nieruchomości i ustalonej stawki wynagrodzenia, ale także poprzez powołanie się na fakt poczynienia podlegających zaliczeniu na poczet różnicy wartości nieruchomości nakładów.

W konsekwencji Sąd Apelacyjny ocenił jako nieuzasadniony podniesiony w p. I.2 zarzut uchybienia procesowego. Ustalanie przy pomocy opinii biegłego sądowego wysokości nakładów było bowiem zbędne dla oceny zasadności powództwa (art. 217 § 2 k.p.c.). W konsekwencji nie ma także potrzeby rozważania zarzutu z p. I.1.

Z tych powodów Sąd Apelacyjny orzekł o apelacji stosownie do art. 385 k.p.c.