

Niniejszy dokument nie stanowi doręczenia w trybie art. 15 zzs<sup>9</sup> ust. 2 ustawy COVID-19 (Dz.U.2021, poz. 1842)  
sygn. akt I ACa 1201/20

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 listopada 2022 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Paweł Rygiel
-----------------	------------------

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 9 listopada 2022 r. w Krakowie

sprawy z powództwa (...) Spółki z o.o. w K.

przeciwko Skarbowi Państwa - Staroście (...)

o ustalenie

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 23 czerwca 2020 r., sygn. akt I C 957/07

1. **oddala obie apelacje;**

2. **znosi wzajemnie między stronami koszty postępowania apelacyjnego.**

SSA Paweł Rygiel

sygn. akt I ACa 1201/20

## UZASADNIENIE

wyroku z dnia 9 listopada 2022 roku

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Krakowie

1/ ustalił, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa położonej w K. oraz w C. składającej się z działek o łącznej powierzchni 39,3762ha, w tym z działek o numerach:

(...) objętej księgą wieczystą nr (...), (...), (...) objętych księgą wieczystą nr (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...) objętych księgą wieczystą nr (...), (...), (...), (...) objętych księgą wieczystą nr (...), (...), (...), (...), (...) objętych księgą wieczystą nr (...) (wszystkie księgi wieczyste prowadzone przez Sąd Rejonowy w O. V Wydział Ksiąg Wieczystych) położonych w K. o łącznej powierzchni 37,4905ha,

- (...), o powierzchni 1,8857ha położonej w C., objętej księgą wieczystą kw nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w O. V Wydział Ksiąg Wieczystych, a będących w użytkowaniu wieczystym powoda, dokonana przez Starostę (...) pismem z dnia 11 grudnia 2006r., znak (...) (...) jest uzasadniona do kwoty 125.098,20 zł i wynosi :

a/ za rok 2007- 59.366,14 zł;

b/ za rok 2008 - 92.232,17 zł;

c/ za rok 2009 i lata następne – 125.098,20 zł (pkt 1);

2/ ustalił, że zaliczeniu na poczet różnicy pomiędzy opłatą roczną dotychczasową a opłatą roczną zaktualizowaną podlega wartość nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno – użytkowe gruntu w następstwie których wzrosła wartość nieruchomości gruntowej poniesionych przez powoda w kwocie 882.027 zł (pkt 2);

3/ oddalił powództwo w pozostałym zakresie (pkt 3);

4/ ustalił, że strony ponoszą koszty procesu po połowie, pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu (pkt 4).

Sąd poczynił ustalenia faktyczne co do nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej Skarbu Państwa położonej w K. i C., składających się z działek szczegółowo określonych w uzasadnieniu, decyzją z 1992 r. na rzecz (...) S.A. w K.. Strona powodowa (uprzednio (...) S.A. z siedzibą w K.) jest użytkownikiem wieczystym przedmiotowych nieruchomości, które w przeważającej części tworzą kompleks wchodzący w skład zakładu (...) sp. z o.o., gdzie powódka prowadzi działalność gospodarczą związaną z produkcją wyrobów higienicznych. Działki, których użytkownikiem wieczystym jest strona powodowa są obciążone od 2003 r. ograniczonymi prawami rzeczowymi.

Ustalił Sąd, że w grudniu 1999 r. dokonano ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego i od 1 stycznia 2000 r. wynosiła ona 29 683,07 zł.

Sąd poczynił ustalenia co do sporządzenia w listopadzie 2006 r. na zlecenie Starostwa Powiatowego w O. nowego operatu szacunkowego wyceniającego wartość rynkową prawa własności nieruchomości położonych w K. na kwotę 4 538 312,00 zł, zaś działki położonej w C. na kwotę 194 227,00 zł.

Pismem z dnia 11 grudnia 2016 r. Starosta (...) (w imieniu którego działał prawidłowo upoważniony A. W.) działając na podstawie art. 77 ust. 1 i 3 oraz art. 78 ust. 1 u.g.n. wypowiedział (...) S.A. z siedzibą w K. wysokość obowiązującej dotychczas opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej Skarbu Państwa położonej w K. i C., i zaferował od dnia 01 stycznia 2007 r. opłatę w nowej wysokości wynoszącej 141 976,17 zł, na którą składała się: 1/ opłata z tytułu użytkowania wieczystego położonych w K. w wysokości 136 149,36 zł, co stanowi 3% wartości działek określonej przez rzeczoznawcę majątkowego na kwotę 4 538 312,00 zł; 2/ opłata z tytułu użytkowania wieczystego działki nr (...) położonej w C., w wysokości 5 826,81 zł, co stanowi 3% wartości działki określonej przez rzeczoznawcę majątkowego na kwotę 194 227,00 zł.

Sąd kolejno ustalił okoliczności związane z brakiem zgody strony powodowej na ustalenie nowej wysokości opłaty. I tak: powódka pismem z dnia 17 stycznia 2007 r. wniosła o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona, zaś SKO w K. orzeczeniem z dnia 25 maja 2007 r. oddaliło jej wniosek. Strona powodowa pismem z dnia 29 czerwca 2007 r. wniosła sprzeciw od powyższego orzeczenia SKO, domagając się ustalenia, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona bądź uzasadniona w niższej wysokości. Ponadto domagała się zaliczenia na poczet różnicy między opłatą dotychczasową, a opłatą zaktualizowaną wartości nakładów w kwocie 2 988 282,78 zł poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej po dniu dokonania ostatniej aktualizacji z grudnia 1999 r.

Sąd w oparciu o opinie biegłego szczegółowo opisał jakie zabudowania znajdują się na nieruchomości, w co jest wyposażona i że kompleks posiada charakter terenów przemysłowo – usługowych. Wskazał na sposób korzystania z nieruchomości.

Wartość rynkowa kompleksu wycenianych działek w stanie po poczynieniu nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno – użytkowe gruntu w następstwie których wzrosła wartość nieruchomości gruntowej według stanu i poziomu cen na dzień 11 grudnia 2006 r. wynosi **4 169 940 zł.**

Ustalił Sąd, że użytkownik wieczysty poniósł nakłady, w następstwie których wzrosła wartość nieruchomości gruntowej. W 2001 r. wybudowano rurociąg gazu za kwotę 147.576 zł; w 2003 roku rozbudowano linię kablową energetyczną podziemną i napowietrzną za kwotę 77.000 zł; również w 2003 r. wybudowano bocznice kolejową za kwotę 655.000 zł; w 2006 r. odbudowano drogi i bocznice kolejową za kwotę 200.202 zł. Wartość tych nakładów wynikająca z faktur to kwota 1.079.778 zł. ( poz. 1,6,11,14 tabeli na str. 42 opinii podstawowej biegłej E. H. (1) k. 1768-1772 ).

Wartość rynkowa nakładów koniecznych poniesionych przez użytkownika wieczystego na budowę urządzeń infrastruktury technicznej wpływających na cechy techniczno – użytkowe gruntu, w następstwie których wzrosła wartość nieruchomości gruntowej, poczynionych od 1 stycznia 2000 r. do grudnia 2006 r. wynosi **882.027 zł.** Nakłady te mają charakter dozbrajający nieruchomość oraz poprawiający warunki dostępności komunikacyjnej poprzez stworzenie dodatkowego środka transportu do nieruchomości. Wpływają na wartość działki niezabudowanej i zwiększają jej atrakcyjność dla potencjalnego nabywcy. Największy nakład poniesiony przez powoda wpływający na wartość techniczno – użytkową gruntu to bocznica kolejowa, której wybudowanie w 2003 roku kosztowało 655.000 zł. Przy tego typu działalności jak u powoda jest ona strategicznym połączeniem komunikacyjnym. W okresie od 2001 r. do grudnia 2006 r. użytkownik wieczysty poniósł szereg innych nakładów na inwestycje niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania firmy, których wysokość na podstawie faktur wyniosła łącznie 2 988 282,78 zł.

W 2001 r. wybudowano plac, odbudowano i rozbudowano tory, plac oraz drogi dojazdowe, w 2002 r. rozbudowano tory znajdujące się na terenie spółki, na przełomie 2002-2003 r. rozbudowano drogi dojazdowe do magazynu i stacji paliw; w 2003 r. odbudowano rurociągi prowadzące do budynków dyrekcji, portierni oraz magazynów, wybudowano instalację parową oraz wodociągową w okolicach zeszytowni oraz magazynu technicznego, wybudowano plac celulozy, wybudowano parkingi przyzakładowe wraz z chodnikami, drogą dojazdową oraz kanalizacją deszczową, rozbudowano drogę przy biurowcu oraz wybudowano chodniki na terenie spółki, wybudowano asfaltowy plac manewrowy oraz rozbudowano drogę dojazdową na terenie spółki (wykaz nakładów wraz z kosztami poniesionymi na ich budowę na str.38,42 opinii podstawowej biegłej E. H. (1) k. 1768-1772 akt).

Sąd Okręgowy wskazał w oparciu o jakie dowody poczynił ustalenia stanu faktycznego. Podał, że choć w sprawie opinie sporządzało czterech biegłych, to ostatecznie Sąd oparł się na opinii biegłej E. H., na podstawie której ustalił wartość rynkową prawa własności przedmiotowych nieruchomości oraz wartość nakładów koniecznych, wpływających na cechy techniczno – użytkowe gruntu, powodujące wzrost wartości nieruchomości poniesionych przez użytkownika wieczystego a podlegających zaliczeniu na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a zaktualizowaną. Sąd w sposób szczegółowy opisał z jakich przyczyn oparł się na rzeczowej i stanowczej opinii biegłej E. H., w jaki sposób dokonywała ona prawidłowych wyliczeń wartości nieruchomości i nakładów oraz w sposób właściwy odpowiedziała na zarzuty stron do opinii.

Sąd nie oparł się na opinii biegłej E. H. (1) w zakresie ustalenia nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego na budowę urządzeń infrastruktury technicznej, z przyczyn wskazanych w rozważaniach prawnych oraz podał, że biegła przyjęła niewłaściwą metodę wyceny tych nakładów na podstawie faktur przedstawionych przez powoda, jako sumy kosztów dokonania tych nakładów, a nie wartości tych nakładów.

W rozważaniach prawnych Sąd I instancji wskazał na przepisy art. 77 ust. 1, 2 i 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami regulujące aktualizację wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego

nieruchomości gruntowej i sposób ponoszenia nowej opłaty rocznej. Z kolei art. 78 ust. 1 zd. 1 i 2 ww. ustawy dotyczy procedury wypowiedzenia użytkownikowi wieczystemu dotychczasowej wysokości opłaty i zaproponowaniu nowej wysokości, gdzie użytkownik wieczysty może kwestionować wypowiedzenie.

Sąd nie podzielił zarzutu strony powodowej nieważności czynności prawnej wypowiedzenia stawki opłaty rocznej pismem z dnia 11 grudnia 2006 r. z uwagi na nieprawidłowe umocowanie. Sąd uznał, że A. W. był właściwie umocowany przez Starostę (...) do złożenia wypowiedzenia stawki opłaty.

Sąd uznał, że zaktualizowana opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości jest uzasadniona i powinna wynosić – stosownie do dyspozycji art. 72 ust. 3 pkt 5 u.g.n. – kwotę 125.098,20 zł, stanowiącą 3% ustalonej wartości tej nieruchomości (3% x 4.169.940 zł). Natomiast uwzględniając art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami, w 2007 r. opłata ta winna wynosić 59.366,14 zł, czyli 2-krotność opłaty dotychczasowej (2 x 29.693,07zł), w 2008 r. – 92.232,17 zł, tj. opłatę roczną stanowiącą dwukrotność opłaty dotychczasowej powiększonej o połowę nadwyżki pomiędzy wysokością opłaty zaktualizowanej, a dwukrotnością opłaty dotychczasowej (tj.  $125.098,20 \text{ zł} - 59.366,14 \text{ zł} = 65.732,06 \text{ zł}$ ;  $65.732,06 \text{ zł} : 2 = 32.866,03 \text{ zł}$ ;  $59.366,14 \text{ zł} + 32.866,03 \text{ zł} = 92.232,17 \text{ zł}$ ) i jak wskazano wyżej - w 2009 r. i latach następnych 125.098,20 zł.

Sąd I instancji w oparciu o art. 77 ust. 4 i 6 u.g.n. dokonał zaliczenia na poczet różnicy między opłatą dotychczasową, a opłatą zaktualizowaną wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej po dniu dokonania ostatniej aktualizacji. Zasady te 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).

Podniósł Sąd, że strona powodowa mogła zasadnie wnioskować o zaliczenie wartości nakładów w sprzeciwie od orzeczenia SKO z dnia 25 maja 2007 r.

Po przeprowadzonym postępowaniu dowodowym w oparciu o opinię biegłej sądowej E. H. (1) na poczet różnicy między opłatą dotychczasową, a opłatą zaktualizowaną Sąd zaliczył wartość nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu w następstwie których wzrosła wartość nieruchomości gruntowej poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości w latach 2001 – 2006 w kwocie 882.027 zł, na wybudowanie na terenie spółki w 2001 r. rurociągu gazu, na rozbudowanie w 2003 r. linii kablowej energetycznej podziemnej i napowietrznej, na wybudowanie również w 2003 r. bocznic kolejowej i na odbudowanie w 2006 r. drogi i bocznic kolejowej.

Dokonując zaliczenia wartości nakładów koniecznych w wysokości 882.027 zł w oparciu o opinię biegłej sądowej E. H. (1) Sąd powołał się na orzecznictwo dotyczące kwalifikacji nakładów z art. 77 ust. 4 i 6 u.g.n.

Podał, że z twierdzeń strony powodowej wynika że wszystkie nakłady (niezależnie od ich kwalifikacji) poczynione przez użytkownika wieczystego znajdują się na nieruchomości oddanej mu w użytkowanie wieczyste. W toku całego postępowania powódka nie wносиła o zaliczenie nakładów poniesionych przez nią na nieruchomościach sąsiadujących bezpośrednio z nieruchomością będącą w użytkowaniu wieczystym. Dlatego też w powołaniu na orzeczenie SN II CSK 223/12 nakłady wskazane przez stronę powodową, a wyszczególnione na str. 38 i 42 opinii podstawowej biegłej E. H. (1) przy przyjęciu kryterium ich położenia na nieruchomości własnej, nie mogą być traktowane jako nakłady na budowę urządzeń infrastruktury technicznej w rozumieniu art. 77 ust. 4 u.g.n. (za wyjątkiem pozycji 1,6,11 i 14 które mogą być rozliczone w trybie art. 77 ust. 6 u.g.n.).

Sąd podał, że drugi rodzaj nakładów, o których mowa w art. 77 ust. 6 u.g.n. to nakłady konieczne wpływające na cechy techniczno - użytkowe gruntu, poniesione przez użytkownika wieczystego, o ile w ich następstwie wzrosła wartość nieruchomości gruntowej. W wyroku z dnia 30 stycznia 2014 r., III CSK 42/13 Sąd Najwyższy wyjaśnił, że przez nakłady konieczne, o jakich mowa w tym przepisie, rozumie się nakłady na grunt potrzebne do normalnego korzystania z niego zgodnie z przeznaczeniem. Od tego rodzaju nakładów należy oddzielić nakłady użyteczne, które są dokonywane w celu ulepszenia rzeczy, a ich poniesienie nie jest konieczne do korzystania z nieruchomości gruntowej.

Z kolei do nakładów zbytkowych zalicza się te, które służą nadaniu cech odpowiadających upodobaniom posiadacza i mają na celu zaspokojenie jego potrzeb estetycznych.

Jak wynika z ustaleń faktycznych, strona powodowa dokonała na nieruchomości stanowiącej przedmiot użytkowania wieczystego następujących nakładów: wybudowanie na terenie spółki w 2001r. rurociągu gazu, rozbudowanie w 2003r. linii kablowej energetycznej podziemnej i napowietrznej, wybudowanie również w 2003r. bocznic kolejowej i odbudowanie w 2006r. drogi i bocznic kolejowej o wartości rynkowej 882 027zł. Nakłady te z racji ich charakteru i lokalizacji podpadają pod przepis art. 77 ust. 6 u.g.n., czyli są to nakłady konieczne wpływające na cechy techniczno-użytkowe gruntu w następstwie których wzrosła wartość nieruchomości gruntowej.

W oparciu o wskazane wyżej przepisy, Sąd zaliczył zatem na poczet różnicy pomiędzy opłatą roczną dotychczasową, a opłatą roczną zaktualizowaną wartość nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno – użytkowe gruntu w następstwie których wzrosła wartość nieruchomości gruntowej poniesionych przez powoda w kwocie 882.027 zł, o czym orzekł w pkt 2 wyroku.

W pozostałym zakresie Sąd oddalił powództwo jako niezasadne (pkt 3).

W pkt 4 wyroku Sąd ustalił, że strony ponoszą koszty procesu po połowie, kierując się przepisem art. 100 k.p.c., przy przyjęciu że wygrały i przegrały w równym stopniu, pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu na zasadzie art. 108 §1 zd.2 k.p.c.

Od powyższego wyroku apelacje wniosły obie strony.

Pozwany Skarb Państwa – Starosta (...) zaskarżył wyrok w zakresie pkt 2 i 4, zarzucając naruszenie prawa materialnego art. 77 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez jego niewłaściwe, nieuzasadnione zastosowanie polegające na zaliczeniu na poczet różnicy między opłatą zaktualizowaną a dotychczasową nakładów powoda w postaci budowy/rozbudowy/odbudowy urządzeń wg opinii biegłej E. H. (1) na str. 38 i 42, poz. 1, 6, 11, 14 ze względu na to, że:

- zostały błędnie zakwalifikowane jako nakłady konieczne, w sytuacji gdy nie były konieczne do utrzymania gruntu w stanie niepogorszonym i nie zostały poniesione w celu normalnego korzystania z gruntu, a w celu ulepszenia i usprawnienia działalności gospodarczej powoda, a to wyklucza możliwość ich zaliczenia;
- zostały poczynione na nieruchomości w użytkowaniu wieczystym powoda, a taka lokalizacja budowy/rozbudowy/odbudowy urządzeń wyklucza możliwość zaliczenia;
- wnoszenie nowych obiektów przez użytkownika wieczystego nie daje podstaw do zaliczenia nakładów;
- nakłady te nie mają wpływu na „cechy techniczno-użytkowe gruntu”, a tylko na „cechy rynkowe” nieruchomości, co wyklucza możliwość ich zaliczenia;

Apelujący Skarb Państwa zarzucił także naruszenie prawa procesowego:

- art. 327<sup>1</sup> §1 k.p.c. poprzez niewyjaśnienie w uzasadnieniu wyroku kwestii zasadniczych dla przesłanek zaliczenia nakładów na podstawie art. 77 ust. 6 u.g.n: jakie są cechy techniczno-użytkowe gruntu; jaka jest różnica między tymi cechami a cechami rynkowymi nieruchomości; przyczyn zaliczenia nakładów koniecznych; dlaczego nie mają one charakteru nakładów użytkowych i dlaczego nie są to nakłady na działalność powoda; w jaki sposób te nakłady wpływają w stanie faktycznym na cechy gruntu; a zwłaszcza: dlaczego Sąd zaliczył nakłady „z racji ich charakteru i lokalizacji” i co to sformułowanie oznacza oraz czym różni się charakter zaliczonych nakładów od pozostałych i dlaczego lokalizacja nakładów umożliwiała ich zaliczenie na podstawie art. 77 ust.6 u.g.n. skoro zdaniem Sądu nie umożliwiała na podstawie ust. 4 tego przepisu;

- art.233 §1 k.p.c. poprzez dowolną, a nie swobodną ocenę dowodu z opinii biegłej E. H. (1), uznając że:

a/ nakłady wymienione na str. 38 i 42 poz. 1,6,11,14 opinii podlegają zaliczeniu „z racji ich charakteru i lokalizacji” bez bliższych wyjaśnień co te pojęcia oznaczają, w sytuacji gdy właśnie z powodu ich charakteru tj. nie były konieczne do zachowania gruntu w należyłym stanie i potrzebne do korzystania z niego oraz lokalizacji tj. na gruncie w użytkowaniu wieczystym powoda i wzbogacając wewnętrzną infrastrukturę powoda, należało dojść do przeciwnego wniosku,

b/ opinia wykazuje, że zaliczone nakłady miały wpływ na cechy techniczno- użytkowe gruntu tożsame z cechami rynkowymi nieruchomości (tab. str. 40), w sytuacji gdy należało wywnioskować, iż są to cechy odmienne, a wpływ nakładów na cechy rynkowe nie wykazuje wpływu na cechy gruntu;

- art. 100 k.p.c. poprzez nieuzasadnione i niezgodne z pkt. 1 wyroku orzeczenie, że strony ponoszą koszty procesu po połowie, w sytuacji gdy powód uległ w 88,11% przedmiotu sporu (ustalenia wysokości opłaty rocznej) i należało je zasądzić od powoda na rzecz pozwanego według zasady stosunkowego ich rozdziału;

Zarzucał błąd w ustaleniach faktycznych polegający na wadliwym, sprzecznym z opinią biegłej E. H. (1) ustaleniu, że nakłady w postaci budowy/rozbudowy/odbudowy urządzeń wg opinii biegłej na str.38 i 42, poz.1,6,11,14 „nie stanowią cech przedsiębiorstwa”, w sytuacji gdy zgodnie z treścią opinii oraz wyjaśnieniami biegłej na rozprawie należało ustalić przeciwnie, iż wszystkie służą przedsiębiorstwu powoda.

Strona pozwana wniosła o zmianę wyroku poprzez: uchylenie pkt 2 oraz uchylenie pkt.4 wyroku, a w to miejsce zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu z kosztami zastępstwa procesowego wg norm przepisanych za postępowanie w I instancji z uwzględnieniem sześciokrotności stawki minimalnej wynagrodzenia pełnomocnika pozwanego określonej w § 2 pkt w zw. z §15 ust.3 pkt, 3 i 4 rozp. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, na zasadzie stosunkowego rozdziału kosztów procesu i proporcjonalnie do wygranej pozwanego. Domagała się również zasądzenia od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu z kosztami zastępstwa procesowego wg. norm przepisanych za postępowanie w II instancji.

Powódka wniosła o oddalenie tej apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Strona powodowa wniosła apelację od wyroku, zaskarżając go w części tj.:

- w pkt 1 w części w jakiej Sąd ustalił zasadność aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w K. oraz w C. powyżej kwoty 91.693.05 zł

- w pkt 2 w części w jakiej Sąd nie zaliczył na poczet różnicy pomiędzy opłatą roczną dotychczasową a opłatą roczną zaktualizowaną wartości nakładów określonych w art. 77 ust. 4 u.g.n oraz ustalił, że zaliczeniu na poczet różnicy pomiędzy opłatą roczną dotychczasową a opłatą roczną zaktualizowaną podlega wartość nakładów określonych w art. 77 ust. 6 u.g.n. jedynie kwota 882.027.00 zł.

Strona powodowa zarzuciła wyrokowi:

I. naruszenia przepisów prawa materialnego tj.:

1. art. 77 ust. 4 u.g.n. w brzmieniu obowiązującym od 22 września 2004 r. skutkujące błędnym i niewłaściwym przyjęciem, że poniesione przez powoda w latach 2000-2006 na będących w jego użytkowaniu wieczystym nieruchomości nakłady w postaci:

- wybudowania w 2001 roku rurociągu gazu, o łącznej wartości 147.576.00 złotych bez podatku od towaru i usług.

- wybudowania w 2001 roku placu, o łącznej wartości 379.921 złotych bez podatku od towaru i usług, odbudowania i rozbudowania torów, placu oraz dróg dojazdowych w 2001 roku, o łącznej wartości 388.000.00 złotych bez podatku od towaru i usług, rozbudowania torów w 2002 roku, o wartości 29.000.00 złotych bez podatku od towaru i usług, rozbudowania dróg dojazdowych do magazynu i stacji paliw na przełomie 2002-2003 roku, o

łączonej wartości 162.072.00 złotych bez podatku od towaru i usług, rozbudowania linii kablowej energetycznej podziemnej i napowietrznej w 2003 roku, o łącznej wartości 77.000.00 złotych bez podatku od towaru i usług,

- odbudowania rurociągów prowadzących do budynków dyrekcji, portierni oraz magazynów w 2003 roku, o łącznej wartości 38.1 15.04 złotych bez podatku od towaru i usług,
- wybudowania instalacji parowej oraz wodociągowej w okolicach tzw. zeszytowni oraz magazynu technicznego w 2003 roku, o łącznej wartości 108.902,88 złotych bez podatku od towaru i usług,
- wybudowania placu celulozy w 2003 roku, o wartości 243.000.00 złotych bez podatku od towaru i usług, wybudowania parkingu przyzakładowego wraz z chodnikami, drogą dojazdową, oraz kanalizacją deszczową w 2003 roku, o łącznej wartości 661.283.86 złotych bez podatku od towaru i usług.
- wybudowania bocznic kolejowej w 2003 roku, o łącznej wartości 655.000.00 złotych bez podatku od towaru i usług.
- rozbudowania drogi przy biurowcu oraz wybudowanie chodników w 2003 roku, o łącznej wartości 42.062.00 złotych bez podatku od towaru i usług.
- wybudowania asfaltowego placu manewrowego oraz rozbudowanie drogi dojazdowej w 2003 roku, o wartości 56.350,00 złotych bez podatku od towaru i usług, oraz
- odbudowania drogi i bocznic kolejowej w 2006 roku, o łącznej wartości tych nakładów 200.202.94 złotych bez podatku od towaru i usług.

nie stanowią nakładów na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej, o których mowa w tym przepisie, i w konsekwencji niezaliczeniu ich wartości na poczet różnicy pomiędzy opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną, oraz

2. art. 77 ust. 6 u.g.n. w brzmieniu obowiązującym do dnia 22 sierpnia 2017 roku, skutkujące błędnym i niewłaściwym przyjęciem, że poniesione przez powoda w latach 2000-2006 na będących w jego użytkowaniu wieczystym nieruchomości nakłady w postaci:

- wybudowania w 2001 roku placu, o łącznej wartości 379.921.00 złotych bez podatku od towaru i usług,
- odbudowania i rozbudowania torów, placu oraz dróg dojazdowych w 2001 roku, o łącznej wartości 388.000.00 złotych bez podatku od towaru i usług,
- rozbudowania torów w 2002 roku, o wartości 29.000.00 złotych bez podatku od towaru i usług,
- rozbudowania dróg dojazdowych do magazynu i stacji paliw na przełomie 2002-2003 roku, o łącznej wartości 162.072.00 złotych bez podatku od towaru i usług,
- odbudowania rurociągów prowadzących do budynków dyrekcji, portierni oraz magazynów w 2003 roku, o łącznej wartości 38.1 15.04 złotych bez podatku od towaru i usług,
- wybudowania instalacji parowej oraz wodociągowej w okolicach tzw. zeszytowni oraz magazynu technicznego w 2003 roku, o łącznej wartości 108.902.88 złotych bez podatku od towaru i usług,
- wybudowania placu celulozy w 2003 roku, o wartości 243.000.00 złotych bez podatku od towaru i usług,
- wybudowania parkingu przyzakładowego wraz z chodnikami, drogą dojazdową, oraz kanalizacją deszczową w 2003 roku, o łącznej wartości 661.283.86 złotych bez podatku od towaru i usług,

- rozbudowania drogi przy biurowcu oraz wybudowanie chodników w 2003 roku, o łącznej wartości 42.062.00 złotych bez podatku od towaru i usług,
- wybudowania asfaltowego placu manewrowego oraz rozbudowanie drogi dojazdowej w 2003 roku, o wartości 56.350.00 złotych bez podatku od towaru i usług,

nie stanowią nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu, w następstwie których wzrosła wartość nieruchomości gruntowej, o których mowa w tym przepisie, i w konsekwencji niezaliczeniu ich wartości na poczet różnicy pomiędzy opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną.

w wyniku których naruszeń Sąd ustalił, iż na poczet różnicy pomiędzy opłatą roczną dotychczasową a opłatą roczną zaktualizowaną podlega jedynie wartość nakładów w kwocie 882.027.00 złotych zamiast w kwocie 3.188.486 złotych;

II. naruszenia przepisów prawa procesowego tj.:

1. art. 227 k.p.c. poprzez nierozpoznanie wszystkich istotnych okoliczności sprawy, w szczególności wskazanych w pkt I. pkt. II.2. pkt II.3. i pkt III petitum niniejszej apelacji;

2. art. 233 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia przez Sąd zebranego w sprawie materiału dowodowego oraz przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, polegający w szczególności na fragmentarycznym, dowolnym i wybiórczym oparciu się przez Sąd na dowodach zgromadzonych w tym postępowaniu, w szczególności w zakresie błędnego i niewłaściwego ustalenia i przyjęcia, iż:

- wbrew treści tych dowodów, w tym opinii biegłej sądowej E. oraz biegłego sądowego M. N. (1), iż poniesione przez powoda w latach 2000- 2006 na będących w jego użytkowaniu wieczystym nieruchomościach nakłady, o których mowa w pkt 1.1. petitum niniejszej apelacji, nie stanowią nakładów na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej, o których mowa w tym przepisie, i w konsekwencji niezaliczeniu ich wartości na poczet różnicy pomiędzy opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną, oraz
- na podstawie opinii biegłej sądowej E. H. (1), iż poniesione przez powoda w latach 2000-2006 na będących w jego użytkowaniu wieczystym nieruchomości nakłady, o których mowa w pkt 1.2. petitum niniejszej apelacji, nie stanowią nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno użytkowe gruntu, w następstwie których wzrosła wartość nieruchomości gruntowej, o których mowa w tym przepisie, i w konsekwencji niezaliczeniu ich wartości na poczet różnicy pomiędzy opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną.

w wyniku których naruszeń Sąd ustalił, iż na poczet różnicy podlega zaliczeniu jedynie wartość nakładów w kwocie 882.027.00 złotych zamiast w kwocie 3.1 88.486.00 złotych.

3. art. 233 k.p.c. w zw. z art. 236 k.p.c. i art. 278 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia przez Sąd zebranego w sprawie materiału dowodowego oraz przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, polegający w szczególności na fragmentarycznym, dowolnym i wybiórczym oparciu się przez Sąd na dowodach zgromadzonych w tym postępowaniu, w szczególności w zakresie błędnego i niewłaściwego ustalenia i przyjęcia, iż wartość nieruchomości będących w użytkowaniu wieczystym powoda wynosi 4.169.940.00 złotych w oparciu o opinię biegłej sądowej E. H. (1) z dnia 19 lutego 2019 roku przedmiotem której to opinii nie było ustalenie tej wartości, zamiast iż wartość tych nieruchomości wynosi 3.056.435.00 złotych w oparciu o opinię biegłej sądowej M. C. (1) z dnia 30 maja 2012 roku przedmiotem której było ustalenie tej wartości, w wyniku których naruszeń Sąd ustalił zasadność aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego tych nieruchomości na kwotę 125.098.20 złotych zamiast na kwotę 91.693.05 złotych;

III. sprzeczność poczynionych przez Sąd istotnych ustaleń faktycznych z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, w szczególności poprzez przyjęcie, iż:



1. wbrew treści tych dowodów, w tym opinii biegłej sądowej E. H. (1) oraz biegłego sądowego M. N. (1), iż poniesione przez powoda w latach 2000-2006 na będących w jego użytkowaniu wieczystym nieruchomościach nakłady, o których mowa w pkt 1.1. petitum niniejszej apelacji, nie stanowią nakładów na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej, o których mowa w tym przepisie, i w konsekwencji niezaliczeniu ich wartości na poczet różnicy pomiędzy opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną.

2. na podstawie opinii biegłej sądowej E. H. (1), iż poniesione przez powoda w latach 2000-2006 na będących w jego użytkowaniu wieczystym nieruchomościach nakłady, o których mowa w pkt 1.2. petitum niniejszej apelacji, nie stanowią nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu, w następstwie których wzrosła wartość nieruchomości gruntowej, o których mowa w tym przepisie, i w konsekwencji niezaliczeniu ich wartości na poczet różnicy pomiędzy opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną, oraz

3. wartość nieruchomości będących w użytkowaniu wieczystym powoda wynosi 4.169.940.00 złotych w oparciu o opinię biegłej sądowej E. H. (1) z dnia 19 lutego 2019 roku przedmiotem której to opinii nie było ustalenie tej wartości, zamiast iż wartość tych nieruchomości wynosi 3.056.435.00 złotych w oparciu o opinię biegłej sądowej M. C. (1) z dnia 30 maja 2012 roku przedmiotem której było ustalenie tej wartości.

Strona powodowa wniosła o zmianę wyroku w zaskarżonej części i orzeczenie co do istoty sprawy, poprzez ustalenie, iż: aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w K. oraz w C. jest uzasadniona do kwoty 91.693.05 zł, z uwzględnieniem zasad wynikających z art. 77 ust. 2a u.g.n. oraz, że zaliczeniu na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną podlega kwota 3.188.486.00 złotych z tytułu wartości poniesionych przez powoda po dniu dokonania ostatniej aktualizacji, czyli począwszy od dnia 1 stycznia 2000 roku: (i) nakładów na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej, o których mowa w art. 77 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym od dnia 22 września 2004 roku, oraz (ii) nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu w następstwie których wzrosła wartość nieruchomości gruntowej, o których mowa w art. 77 ust. 6 tej ustawy w brzmieniu obowiązującym do dnia 22 sierpnia 2017 roku.

Strona pozwana wniosła o oddalenie apelacji powódki i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacje obu stron jako niezasadne podlegały oddaleniu.

W pierwszej kolejności należało wskazać, że nieuprawniony był zarzut strony pozwanej naruszenia przez Sąd I instancji art. 327<sup>1</sup> § 1 k.p.c. k.p.c. Uzasadnienie wyroku Sądu Okręgowego zawierało rozważania dotyczące okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy i wyjaśniało z jakich przyczyn Sąd dokonał zaliczenia nakładów strony powodowej na nieruchomość wymienionych w opinii biegłej E. H. str. 38 i 42 poz. 1, 6, 11, 14 na podstawie art. 77 ust. 6 u.g.n. Co prawda rozważania te były dość lakoniczne, jednakże uzasadnienie zaskarżonego wyroku zawiera wszystkie niezbędne elementy i jego treść pozwala na odtworzenie toku rozumowania, które doprowadziło Sąd I instancji do wydania rozstrzygnięcia. Tak sporządzone uzasadnienie pozwala na kontrolę instancyjną wyroku.

Sąd Apelacyjny nie podzielił zarzutów stron dotyczących naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. i poczynienia dowolnej, a nie swobodnej oceny dowodów z opinii biegłych, w szczególności opinii biegłej E. H. i poczynienia przez Sąd I instancji następnie błędnych ustaleń stanu faktycznego. Sąd Apelacyjny w pełni podziela ustalony przez Sąd Okręgowy stan faktyczny i przyjmuje dokonane ustalenia za własne. Ustalenia te stanowiły konsekwencję dokonania przez Sąd I instancji poprawnej oceny materiału dowodowego, bez naruszenia reguły wynikającej z art. 233 § 1 k.p.c.

Należy również podnieść, że dla rozstrzygnięcia sprawy i oceny zasadności żądania pozwu konieczne było skorzystanie przez Sąd z wiadomości specjalnych. Sąd Apelacyjny w niniejszym składzie podziela pogląd wyrażony w wyroku tut. Sądu z dnia 18 stycznia 2022 r., sygn. akt I AGa 171/20 (LEX nr 3330110), iż właściwą rolę biegłego w postępowaniu sądowym, wyznaczają granice zakresu jego wiadomości specjalnych. Opinia biegłego umożliwia sądowi analizę i ocenę

ustalonych okoliczności sprawy przez pryzmat niezbędnej wiedzy. Ma zatem na celu ułatwienie sądowi należytej oceny zebranego w sprawie materiału wtedy, gdy potrzebne są do tego wiadomości specjalne. Zadaniem biegłego nie jest przy tym ustalenie stanu faktycznego sprawy, lecz naświetlenie i umożliwienie wyjaśnienia przez sąd okoliczności z punktu widzenia posiadanych przez biegłego wiadomości specjalnych przy uwzględnieniu zebranego i udostępnionego mu materiału sprawy. Opinia ta podlega ocenie - przy zastosowaniu art. 233 § 1 - na podstawie kryteriów zgodności z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziomu wiedzy biegłego, a także sposobu motywowania oraz stopnia stanowczości wyrażonych w niej wniosków. Dowód z opinii biegłego jest prawidłowo przeprowadzony wówczas, gdy opinia zawiera uzasadnienie ostatecznych wniosków, sformułowane w sposób przystępny i zrozumiały dla osób nieposiadających wiadomości specjalnych.

Opinia biegłej E. H. była stanowcza, zawierała prawidłowo umotywowane wnioski. Sąd Okręgowy dokonując oceny dowodu z opinii biegłej E. H. prawidłowo podniósł, że biegła w opiniach uzupełniających z dnia 29.05.2019 r. posłużyła się pojęciami odmiennymi od terminologii przyjętej w art. 77 ust. 4 i 6 u.g.n. Biegła wskazywała na „nakłady konieczne na budowę urządzeń infrastruktury technicznej”, gdzie rzeczywiście ustawa o gospodarce nieruchomościami nie posługuje się takim pojęciem. Jednakże w kolejnej opinii uzupełniającej z 26.09.2019 r. biegła wyjaśniła że chodziło o nakłady wpływające na cechy techniczno - użytkowe gruntu w następstwie których wzrosła wartość nieruchomości gruntowej w rozumieniu art. 77 ust. 6 u.g.n.

Odnosząc się do zarzutu strony powodowej nieprawidłowego oparcia się Sądu na opinii biegłej E. H. w zakresie ustalenia wartości nieruchomości, gdzie w ocenie powódki Sąd winien przyjąć wartość ustaloną w opinii biegłej M. C., to należało uznać go za niezasadny. Sąd Okręgowy wskazał, że oparł się na opinii biegłej E. H., bowiem została ona opracowana zgodnie z właściwymi przepisami, przy wyborze właściwej metodologii opiniowania, zaś opinie biegłych M. M., M. C. i M. N. takich wymogów pełności oraz prawidłowości prowadzonej metodologii wycen nie posiadały. Z tych przyczyn Sąd ustalił wartość rynkową prawa własności nieruchomości na kwotę 4 169 940 zł. Ponadto strona powodowa nie ponosiła zarzutów do opinii biegłej E. H. w zakresie w jakim szacowana była wartość rynkowa nieruchomości, a jedynie w zakresie wartości nakładów. Skoro biegła E. H. w opinii głównej obliczała wartość rynkową prawa własności nieruchomości na kwotę wyższą niż biegła M. C., to oczywistym dla Sądu jest że skoro strona powodowa nie zgadzała się z wyliczeniem wartości nieruchomości to zgłaszała w tym zakresie konkretne zarzuty, bowiem miało to dla ustalenia aktualizowanej opłaty kluczowe znaczenie. Sąd na rozprawie w dniu 18 czerwca 2020 r. uzupełnił również postanowienie dowodowe z dnia 31 sierpnia 2018 r. w ten sposób, że dowód z opinii biegłej E. H. został dopuszczony również na okoliczność ustalenia aktualnej wartości rynkowej własności nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym strony powodowej. Zatem obecne w apelacji zarzuty powódki dotyczące tej wyceny należało uznać za spóźnione.

Sąd Apelacyjny nie podzielił zarzutów obu stron naruszenia przepisów art. 77 ust. 4 i 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Zgodnie z art. 77 ust. 4 u.g.n. (w brzmieniu sprzed nowelizacji z 20.07.2017 r.) 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.

Z kolei ust. 6 stanowi iż zasady, o których mowa w ust. 4 (...), 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.

Zgodnie z poglądami doktryny i orzecznictwa użyte w art. 77 ust. 4 u.g.n. pojęcie budowy urządzeń infrastruktury technicznej należy interpretować zgodnie z definicją zawartą w art. 143 ust. 2 u.g.n. (umieszczonego w rozdziale normującym udział w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej w formie opłat adiacenckich), który zalicza do nich budowę drogi, wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń

wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych (por. też wyrok SN z 26.02.2016 r., IV CSK 238/15, LEX nr 2023785).

O słuszności takiej interpretacji pojęcia budowy urządzeń infrastruktury technicznej świadczy okoliczność iż znowelizowany przepis art. 77 ust. 4 u.g.n. w brzemieniu nadanym ustawą z dnia 20.07.2017 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2017 r., poz. 1509) wprost odwołuje się do art. 143 ust. 2 u.g.n., który właśnie budowę w/w tj. budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych, zalicza do urządzeń infrastruktury technicznej.

Sąd I instancji prawidłowo powołał się na orzecznictwo Sądu Najwyższego (m.in. wyrok SN z dnia 31 stycznia 2013 r., sygn. akt II CSK 223/12) zgodnie z którym rozliczeniu na zasadzie art. 77 ust. 4 u.g.n. podlegają zatem te nakłady na budowę urządzeń infrastruktury technicznej, dokonane przez użytkownika wieczystego, które znajdują się na nieruchomościach sąsiadujących bezpośrednio z nieruchomością gruntową oddaną w użytkowanie wieczyste. Natomiast tego typu inwestycje ulokowane na nieruchomości wieczystego użytkownika nie stanowią nakładów, o których stanowi ten przepis.

Strona powodowa niezasadnie argumentowała, iż należy dokonać zaliczenia wartości nakładów na budowę urządzeń infrastruktury technicznej, abstrahując od umiejscowienia tych urządzeń. Sąd odwoławczy w niniejszym składzie nie podziela orzecznictwa zawierającego taką wykładnię badanego przepisu art. 77 ust. 4 u.g.n. Inwestycje w budowę urządzeń infrastruktury technicznej, jeśli mają podlegać rozliczeniu na zasadzie art. 77 ust. 4 u.g.n. to nie mogą znajdować się na nieruchomości użytkownika wieczystego. Tymczasem w niniejszej sprawie wszystkie nakłady jakie strona powodowa poczyniła na nieruchomość położoną w K. i C. od 1 stycznia 2000 r. do grudnia 2006 r. wyszczególnione w tabeli na s. 38 opinii głównej biegłej E. H. znajdowały się na nieruchomości użytkownika wieczystego, a nie na nieruchomościach sąsiadujących bezpośrednio z nieruchomością gruntową oddaną w użytkowanie wieczyste. Strona powodowa jako użytkownik wieczysty jest właścicielem infrastruktury technicznej, która doprowadza ciepło, prąd, wodę z sieci miejskich czy odprowadza ścieki, jak również dróg wewnętrznych itp. urządzeń i rozliczenie tych nakładów będzie możliwe w przypadku wygaśnięcia użytkowania wieczystego zgodnie z art. 33 ust. 2 u.g.n. Uwzględnienie tych nakładów również przy aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego prowadziłoby do niczym nieuzasadnionego podwójnego wynagrodzenia, a co za tym idzie bezpodstawnego wzbogacenia użytkownika wieczystego. (tak słusznie Sąd Apelacyjny w Łodzi w wyroku z dnia 16 listopada 2020 r. sygn. akt I ACa 1121/19 LEX nr 3108154).

Sąd Okręgowy słusznie nie dokonał zatem zaliczenia nakładów wskazanych w tabeli na s. 38 opinii głównej biegłej E. H. (z wyjątkiem tych które ulegały zaliczeniu na zasadzie art. 77 ust. 6 u.g.n. poz. 1, 6, 11, 14) jako nakładów na budowę urządzeń infrastruktury technicznej w rozumieniu art. 77 ust. 4 u.g.n. Zasadnie Sąd stwierdził nadto, że biegła w sposób nieprawidłowy dokonała ustalenia wartości wszystkich poniesionych nakładów poprzez zliczenie kosztów poniesionych przez powódkę na podstawie przedłożonych faktur, nie zaś ustalenie jaka była ich rzeczywista wartość.

Należało kolejno odnieść się do zarzutów, iż Sąd nieprawidłowo zaliczył na poczet różnicy w opłacie rocznej zaktualizowanej i dotychczasowej poniesione przez powódkę nakłady konieczne, wpływające na cechy techniczno-użytkowe gruntu, w następstwie poczynienia których wzrosła wartość nieruchomości gruntowej wskazane z tabeli biegłej E. H. poz. 1, 6, 11, 14 – na zasadzie art. 77 ust. 6 u.g.n.

Strona powodowa podnosiła, że wszystkie nakłady z tabeli poniesione przez nią w latach 2000-2006 powinny być zaliczone do tej kategorii i podlegać zaliczeniu, jednak zdaniem Sądu Apelacyjnego powódka przyjmuje zbyt szerokie pojęcie nakładów koniecznych, jako wszelkich nakładów poniesionych na budowę urządzeń infrastruktury technicznej.

Z kolei pozwana zarzucała, że nawet te cztery pozycje, których wartość wyniosła 882 027 zł nie stanowiły nakładów koniecznych w rozumieniu powołanego art. 77 ust. 6 u.g.n., a co najwyżej nakłady użyteczne. W ocenie Sądu odwoławczego strona pozwana z kolei dokonuje wykładni pojęcia nakładów koniecznych w znaczeniu nadanym w art.

77 ust. 6 w sposób zbyt wąski, odnoszący się wyłącznie do właściwości samego gruntu, do utrzymania go w należytym, nie pogorszonym stanie, pomijając niesłusznie kwestie związane z przeznaczeniem nieruchomości i celem oddania jej w użytkowanie wieczyste.

W świetle wyroku SN z 26.09.2014 r., IV CSK 736/13, LEX nr 1545104, przez nakłady konieczne w rozumieniu art. 77 ust. 6 u.g.n. rozumie się nakłady na grunt, potrzebne do normalnego korzystania z niego zgodnie z przeznaczeniem. Nakładami użytecznymi są zaś nakłady dokonane w celu ulepszenia rzeczy. Nakłady zbytkowe służą natomiast nadaniu cech odpowiadających upodobaniom posiadacza, zaspokojeniu jego potrzeb estetycznych. Zatem niektóre rodzaje nakładów mogą mieścić się w każdej z wymienionej wyżej kategorii nakładów. Nakłady konieczne, o jakich mowa w art. 77 ust. 6 u.g.n., mogą dotyczyć także istniejących części składowych gruntu, jeżeli wpływają one na jego cechy techniczno-użytkowe. Nie będą one natomiast obejmowały nowych obiektów wznoszonych przez użytkownika wieczystego, jeśli nie są one niezbędne do normalnego korzystania z gruntu zgodnie z przeznaczeniem.

Sąd Apelacyjny w Łodzi uznał natomiast, że nakłady w postaci wewnętrznej infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, parkingów, placów manewrowych oraz ich odwodnienia, oświetlenia terenu, chodników i opasek przy budynkach czy podziemnych zbiorników (przeciwpożarowych i retencyjnych) nie są nakładami koniecznymi w rozumieniu art. 77 ust. 6 u.g.n. oraz że nakłady konieczne, o jakich mowa w tym przepisie, to nakłady na grunt potrzebne do normalnego korzystania z niego zgodnie z przeznaczeniem. Od tego rodzaju nakładów należy odróżnić nakłady użyteczne dokonywane w celu ulepszenia rzeczy, których poniesienie nie jest konieczne do korzystania z nieruchomości gruntowej (por. wyrok SA w Łodzi z 12.08.2016 r., I ACa 154/16, LEX nr 2114033). (por. komentarz do art. 77 ustawy o gospodarce nieruchomościami, Ewa Bończak – Kucharczyk Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz aktualizowany, opubl. LEX el. 2022).

Sąd I instancji w oparciu o opinie biegłej E. H. przyjął, że strona powodowa jako użytkownik wieczysty dokonała następujących nakładów koniecznych, wpływających na cechy techniczno – użytkowe gruntu w następstwie których wzrosła wartość nieruchomości gruntowej: w 2001 r. wybudowanie rurociągu gazu; w 2003 r. rozbudowanie linii kablowej energetycznej podziemnej i napowietrznej oraz wybudowanie bocznicy kolejowej; w 2006 r. odbudowanie drogi i bocznicy kolejowej - wszystkie te nakłady były dokonywane na nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste stronie powodowej. Jak podkreślił Sąd nakłady te z racji ich charakteru i lokalizacji podpadają pod art. 77 ust. 6 u.g.n.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego w/w nakłady stanowiły nakłady potrzebne do normalnego korzystania z nieruchomości oddanej w użytkowania wieczyste zgodnie z przeznaczeniem. Biegła E. H. w opinii uzupełniającej z dnia 29.05.2019 r. wskazała, że nakłady z poz. 1, 6, 11 i 14 mają charakter dozbrajający nieruchomość oraz poprawiający warunki dostępności komunikacyjnej do działki. Są one zatem niezbędne do korzystania z działki zgodnie z jej przeznaczeniem/ celem oddania w użytkowanie wieczyste. Nakłady te wbrew twierdzeniom strony pozwanej nie wpływają wyłącznie na cechy rynkowe, lecz podnoszą walory techniczno – użytkowe gruntu. Na rozprawie w dniu 18 czerwca 2020 r. biegła podała, że nakłady w postaci budowy rurociągu gazu i bocznicy kolejowej stanowią ulepszenie gruntu. Należało zatem przyjąć, że są to nakłady konieczne w rozumieniu art. 77 ust. 6, które zostały wydatkowane w celu utrzymania gruntu w stanie zdatnym do normalnego korzystania z niego przez użytkownika wieczystego zgodnie z określonym w umowie sposobem korzystania i przeznaczeniem. W decyzji z 1992 r. o nabyciu z mocy prawa użytkowania wieczystego działek położonych w K. i C. nie sprecyzowano celu oddania działek w użytkowanie wieczyste, zatem istotny był sposób korzystania z nieruchomości. Jak wynikało z opinii biegłej E. H. sposób korzystania z przedmiotowych działek na przestrzeni XIX-XXI w. był niezmienny i związany z produkcją wyrobów papierniczych. Ponadto kompleks działek miał charakter terenów przemysłowo – usługowych. Wybudowanie rurociągu gazu, linii kablowej energetycznej i bocznicy kolejowej miało znaczenie dla korzystania z nieruchomości w ten sposób, że wpływało na użytkowanie gruntu na cele prowadzenia działalności; dozbrajało nieruchomość i poprawiało jej dostępność komunikacyjną poprzez budowę bocznicy kolejowej, gdzie możliwość korzystania z takiego transportu ma kluczowe znaczenie dla przedsiębiorstwa powódki.

Należało zatem zgodzić się z oceną Sądu Okręgowego, że wskazane nakłady poz. 1, 6, 11 i 14 tab. Str. 38 opinii stanowiły nakłady konieczne wpływające na cechy techniczno-użytkowe gruntu, poniesione przez użytkownika wieczystego, w następstwie których wzrosła wartość nieruchomości gruntowej w rozumieniu art. 77 ust. 6 u.g.n.

Sąd Apelacyjny nie podzielił zarzutu strony pozwanej błędnego zastosowania art. 100 k.p.c. i ustalenia, że strony ponoszą koszty procesu po połowie. Sąd Okręgowy słusznie podniósł, że obie strony należy uznać za wygrywające i przegrywające postępowanie w równym stopniu. Sąd ustalił bowiem, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości była uzasadniona, jednak w kwocie 125 098,20 zł, a zatem niższej niż określonej przez Starostę (...) w piśmie z 11.12.2016 r. (141 976,17 zł). Ponadto zaliczeniu na poczet różnicy pomiędzy dotychczasową opłatą roczną, a zaktualizowaną podlegała kwota 882 027 zł tytułem nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego. Takie rozstrzygnięcie stanowiło o zasadności zastosowania art. 100 k.p.c. i rozdzielenia kosztów procesu po połowie, z pozostawieniem szczegółowego ich wyliczenia referendarzowi sądowemu.

Mając na uwadze powyższe wyrok Sądu I instancji był prawidłowy, a apelacje obu stron strony podlegały oddaleniu, o czym Sąd Apelacyjny orzekł w pkt 1 sentencji na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd rozstrzygnął w pkt 2 na zasadzie art. 100 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. znosząc je wzajemnie między stronami.

SSA Paweł Rygiel