

Sygn. akt I ACa 387/18

Sygn. akt I ACz 372/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 kwietnia 2021 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

| | |
|------------------------|---|
| Przewodniczący: | SSA Krzysztof Górski |
| Sędziowie: | SA Artur Kowalewski (spr.) SA Leon Miroszewski |
| Protokolant: | sekr. sąd. Ewa Zarzycka |

po rozpoznaniu w dniu 13 kwietnia 2021 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa (...) (Polska) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K.

przeciwko Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta S.

o ustalenie

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 9 kwietnia 2018r., sygn. akt I C 582/16

oraz zażalenia pozwanego na orzeczenie o kosztach zawarte w punkcie II ww. wyroku

I. oddala apelację,

II. zasądza od powódki (...) (Polska) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K. na rzecz Skarbu Państwa – Prokuratorii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej w Warszawie kwotę 8.100 (osiem tysięcy sto) zł. tytułem kosztów zastępstwa procesowego pozwanego w postępowaniu apelacyjnym,

III. nakazuje pobrać od powódki (...) (Polska) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Apelacyjnego w Szczecinie kwotę 4.838,72 (cztery tysiące osiemset trzydzieści osiem 72/100) zł. tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych, tymczasowo wyłożonych przez Skarb Państwa;

IV. zmienia rozstrzygnięcie o kosztach zawarte w punkcie II zaskarżonego wyroku w ten sposób, że zasądza od powódki (...) (Polska) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K.

na rzecz Skarbu Państwa – Prokuratorii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej w W. kwotę 14.400 (czternaście tysięcy czterysta) zł. tytułem kosztów zastępstwa procesowego pozwanego,

V. zasądza od powódki (...) (Polska) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K. na rzecz Skarbu Państwa – Prokuratorii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej w W. kwotę 900 (dziewięćset) zł. tytułem kosztów zastępstwa procesowego pozwanego w postępowaniu zażaleniowym.

Artur Kowalewski Krzysztof Górski Leon Miroszewski

Sygn. akt: I ACa 387/18

I ACz 372/18

UZASADNIENIE

Zawiadomieniem z dnia 17 grudnia 2014 r. Prezydent Miasta S. wypowiedział powodowi (...) (POLSKA) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K. wysokość dotychczasowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa, składającego się z działek o numerach (...) o łącznej powierzchni 40.805 m², położonego w S. w obrębie ewidencji gruntów - P. (...) przy ul. (...), ul. (...), ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2014 r. Wypowiadający zaproponował jednocześnie przyjęcie z dniem 1 stycznia 2015 r. nowej wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste tego gruntu, odpowiadającej 3% aktualnej wartości gruntu, tj. opłaty w kwocie 661.848 zł.

W związku z powyższym powód zwrócił się do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w S. z wnioskiem o ustalenie, że ww. aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest nieuzasadniona. Na wypadek zaś ustalenia wzrostu wartości nieruchomości skarżący wniósł o zaliczenie wartości poczynionych nakładów na poczet różnicy pomiędzy opłatą roczną dotychczasową, a opłatą zaktualizowaną.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w S. orzeczeniem wydanym w dniu 23 marca 2016 r., w postępowaniu o sygn. (...) orzekło, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu dokonana wypowiedzeniem Prezydenta Miasta S. z dnia 17 grudnia 2014 r. o sygn. (...) jest nieuzasadniona.

Skarb Państwa - Prezydent Miasta S. wniósł sprzeciw od ww. orzeczenia

W odpowiedzi na pozew pozwany Skarb Państwa - Prezydent Miasta S. zastępowany przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa, zwrócił się o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powoda na rzecz Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta S. kosztów procesu oraz na rzecz Skarbu Państwa - Prokuratorii Generalnej Skarbu Państwa kosztów zastępstwa procesowego.

Wyrokiem z dnia 9 kwietnia 2018 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie ustalił, że z dniem 1 stycznia 2015 r. opłata roczna za użytkowanie wieczyste gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa, składającego się z działek o numerach (...) o powierzchni 40 805,00 m², położonych w S. w obrębie ewidencji gruntów P. (...), ul. (...), ul. (...), objętych księgą wieczystą numer (...), wynosi 654 357,00 złotych (pkt I); zasądził od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Prokuratorii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej 7 200 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego (pkt II); zasądził od powoda na rzecz pozwanego 3 649,63 złotych tytułem zwrotu wydatków (pkt III).

Podstawę tego rozstrzygnięcia stanowiły następujące ustalenia faktyczne i ich ocena prawna.

Powód (...) (POLSKA) Sp. z o.o. z siedzibą w K. prowadzi działalność gospodarczą związaną m.in. ze sprzedażą detaliczną i hurtową różnego rodzaju produktów oraz szeroko pojętą działalnością usługową.

Na podstawie decyzji z dnia 14 września 1992 r., sygn. (...) Urząd Wojewódzki w S. stwierdził nabycie przez Przedsiębiorstwo (...) w S., z mocy prawa, z dniem 5 grudnia 1990 r., prawa użytkowania wieczystego gruntu składającego się z działki gruntu o numerze (...), o pow. 85.772 m⁽²⁾, położonej w obrębie ewidencyjnym (...) S. - P. przy ul. (...), ul. (...), ul. (...) o wartości 14.010.856.00 zł. Ustalił dla ww. gruntu okres użytkowania wieczystego na 99 lat, począwszy od dnia 5 grudnia 1990 r. Wysokość opłaty rocznej za użytkowanie o wieczyste gruntu ustalił na 3% ceny gruntu, tj. 420.325.700 zł, płatnej do dnia 31 marca każdego roku. W punkcie 5 decyzji ustalono, iż cena gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste może ulegać aktualizacji w drodze oświadczenia rejonowego organu rządowej administracji ogólnej, po upływie roku od daty wydania decyzji, a następnie w okresach nie krótszych niż rok. W decyzji ustalono również nieodpłatne nabycie prawa własności z dniem 5 grudnia 199 r. z mocy prawa, znajdujących się na działce: budynku administracyjnego, budynku portierni, budynku naprawczego stacji obsługi wraz z zapleczem biurowym, budynku stacji i paliw, budynku - kompleksu hal obsługowo-naprawczych wraz z zapleczem socjalnym, wiaty napraw ogumienia, wiaty stacji paliw, budynku stacji paliw, budynku gazów technicznych, budynku blachami, obsługi codziennej, myjni samochodowej, budynku magazynowego, budynku administracyjnego z dyspozytornią oraz budynku portierni.

Nieruchomość obejmująca działki gruntu o numerach (...) o łącznej powierzchni 40.805 m⁽²⁾, położona w S., w obrębie ewidencji gruntów -P. (...) przy ul. (...), ul. (...), dla której Sąd Rejonowy Szczecin -Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) stanowi własność Skarbu Państwa. Użytkownikiem wieczystym nieruchomości jest T. (Polska) Sp. z o.o. Nieruchomość zabudowana jest budynkiem centrum handlowo-usługowego oraz stacją paliw i jest wykorzystywana na cele handlowo - usługowe.

W dniu 4 października 2013 r. Prezydent Miasta S. upoważnił E. O., pełniącą funkcję Głównego Specjalisty w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta, do dokonywania w imieniu Prezydenta Miasta aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntów Gminy Miasta S. i Skarbu Państwa oraz podpisywania w imieniu Prezydenta Miasta wypowiedzeń zmieniających opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych.

Zawiadomieniem z dnia 17 grudnia 2014 r. Prezydent Miasta S. wypowiedział (...) Spółce z o.o. z siedzibą w K. wysokość dotychczasowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa, składającego się z działek o numerach (...) o łącznej powierzchni 40.805 m², położonej w S. w obrębie ewidencji gruntów - P. (...) przy ul. (...), ul. (...) ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2014 r. Wypowiadający zaproponował jednocześnie przyjęcie z dniem 1 stycznia 2015 r. nowej wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste tego gruntu, odpowiadającej 3% aktualnej wartości gruntu, tj. opłaty w kwocie 661.848 zł. Zawiadomienie zostało podpisane przez E. O., pełniącą funkcję Głównego Specjalisty w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta S..

W reakcji na zawiadomienie z dnia 17 grudnia 2014 r. (...) Sp. z o.o. zwróciła się do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w S. z wnioskiem o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w S. przy ul. (...), składającej się z działek gruntów oznaczonych numerami (...), położonych w obrębie (...) P. (...), dla których Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) jest nieuzasadniona. Na wypadek zaś ustalenia wzrostu wartości nieruchomości skarżąca wniosła o zaliczenie wartości poczynionych nakładów na poczet różnicy pomiędzy opłatą roczną dotychczasową, a opłatą zaktualizowaną oraz o przyznanie od Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta S. zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa.

Wartość działek nr (...) wg. stanu i cen na 31 grudnia 2014 r. wynosi 21 811 900 zł.

W takich uwarunkowaniach faktycznych roszczenie powoda oparte na art. 78 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2018.121 j.t., dalej: „u.g.n.”) Sąd Okręgowy uznał za nieuzasadnione. Wyjaśnił, że stosownie do art. 72 ust. 1 i 3 w zw. z art. 67 u.g.n. wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego przy zawieraniu umowy jest ustalana za pomocą dwóch współczynników: stawki procentowej oraz ceny nieruchomości. W niniejszej sprawie strony nie kwestionowały stawki procentowej wynoszącej 3 %. Przesłanką aktualizacji była

wyłącznie zmiana wartości nieruchomości, którą Sąd I instancji ustalił w oparciu o opinię biegłej sądowej M. Z., którą uznał za spójną, logiczną oraz zgodną z zasadami wiedzy i doświadczenia życiowego. Biegła ustaliła wartość rynkową nieruchomości przy zastosowaniu metody porównawczej (art. 151, art. 153 § 1 u.g.n.) w oparciu o wyczerpującą analizę rynku, Zarzuty przeciwko ustaleniom biegłej, które podniosła strona powodowa w piśmie z 8 lutego 2018 r. okazały się nieuzasadnione. W szczególności Sąd nie dopatrywał się naruszenia przez biegłą wskazanych w tym piśmie przepisów art. 4 pkt 16 art. 153 ust. 1 u.g.n. oraz § 4 ust. 1, § 5 ust. 2 i § 55 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z dnia 22 września 2004 r.). Na rozprawie 26 marca 2018 r. biegła w sposób szczegółowy i wyczerpujący odparła zarzuty strony powodowej, wyjaśniając w szczególności dlaczego przyjęła za podstawę opracowywanej opinii transakcje wskazane w zestawieniu w tabeli nr 1 oraz wyjaśniła, że przyjęcie przez stronę powodową za podstawę rozliczenia transakcji wskazanej w pkt 1 tabeli w pkt 3.6 jej pisma było nieprawidłowe.

W sprawie bezsporne było, że poprzednie opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego wynosiły łącznie 385 708,81 zł, co powód wskazał w piśmie z 31 maja 2016 r., a zatem z uwagi na zastosowaną stawkę 3% wartość nieruchomości wynosiła 12 856 960,33 zł. Biegła w sposób prawidłowy ustaliła, że wartość nieruchomości wg stanu i cen na 31 grudnia 2014 r. wynosiła 21 811 900 zł, w związku z czym z uwagi na niewątpliwą wartość nieruchomości należało uznać, że przy stawce 3 % opłata roczna powinna wynosić 654 357 zł.

W ocenie Sądu Okręgowego brak było podstaw do uwzględnienia żądania powoda zaliczenia na poczet podwyższonej opłaty wartości nakładów, stosownie do art. 77 ust. 4-6 u.g.n. Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem, art. 77 ust. 4 i 5 u.g.n. uprawnia do zaliczenia wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej, rozumianej jako infrastruktura publiczna. W pojęciu nakładów na budowę infrastruktury nie mieszczą się jednak inwestycje w uzbrojenie własnej nieruchomości. Na podstawie tych przepisów rozliczeniu podlegają tylko 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 inwestycje ulokowane na nieruchomości wieczystego użytkownika nie stanowią nakładów, o których stanowi ten przepis (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2013 r. II CSK 223/12 i z dnia 26 lutego 2016 r. IV CSK 238/15). W związku z tym, w celu skorzystania z możliwości zaliczenia powód powinien wykazać (art. 6 k.c.), jakie konkretnie nakłady zostały przez niego poniesione na nieruchomości sąsiadujące. Powód takich nakładów jednak nawet nie wskazał. Tych nakładów nie wskazuje ani pozew - tj. wniosek z 22 stycznia 2013 r., ani pismo powoda z 14 grudnia 2016 r., a wskazania takiego nie może zastąpić sam wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii dotyczącej wartości nakładów. Powód nie wskazał bowiem, jakie nakłady mają zostać wycenione, co powoduje, że realizacja tego wniosku nie jest możliwa. Wprawdzie na żądanie Sądu I instancji powód dołączył dwie opinie prywatne rzeczoznawcy J. P. (1), z których druga ma dotyczyć wartości nakładów na działki (...), ale z tych dokumentów, które należy traktować jako stanowisko strony powodowej, nie wynika, jakie konkretne nakłady powód poniósł na nieruchomości sąsiednie. Powód – w ocenie Sądu Okręgowego - domaga się, żeby na poczet opłaty za użytkowanie wieczyste zostały zaliczone inwestycje w działki będące przedmiotem wieczystego użytkowania, co jednak w świetle powyższego orzecznictwa nie jest dopuszczalne. Zaliczeniu podlegają tylko nakłady na nieruchomości sąsiednie, których powód nawet nie wskazał, a zatem to żądanie nie mogło zostać uwzględnione.

Za nieuzasadniony Sąd Okręgowy uznał zarzut, że wypowiedzenie opłaty rocznej z 17 grudnia 2014 r. zostało podpisane przez osobę nieuprawnioną, albowiem pozwany dołączył upoważnienie z 4 października 2013 r. udzielone E. O. przez Prezydenta Miasta S. do dokonywania aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego.

Sąd I instancji, w odniesieniu do posługiwania się przez stronę powodową formułą polegającą za zaprzeczeniu wszystkim wyraźnie nieprzyznanym twierdzeniom i okolicznościom podnoszonym przez stronę przeciwną wskazał, że przepis art. 3 k.p.c. zobowiązuje strony do dokonywania czynności procesowych zgodnie z dobrymi obyczajami, dawaną wyjaśnień co do okoliczności sprawy zgodnie z prawdą i bez zatajania czegokolwiek oraz do przedstawiania dowodów. Stosowane niekiedy przez profesjonalnych pełnomocników ogólne zaprzeczenie wszystkim faktom powołanym przez stronę przeciwną stanowi oczywiste naruszenie powołanego przepisu i jest pozbawione jakiegokolwiek znaczenia procesowego. Podkreślił również, że jego zdaniem brak jest podstaw do zlecenia organizacji

zawodowej rzeczoznawców majątkowych oceny prawidłowości opinii biegłej M. Z., albowiem przepisy procedury cywilnej nie przewidują wystawiania takich ocen.

Z tych względów Sąd Okręgowy ustalił, że z dniem 1 stycznia 2015 r. opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego działek u numerach (...) winna wynosić kwotę wskazaną w punkcie I sentencji.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu oparto na art. 98 k.p.c. w związku z § 7 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu, które miało zastosowanie w dniu złożenia wniosku powoda z 22 stycznia 2015 r. o ustalenie, że wysokość opłaty rocznej jest nieuzasadniona (art. 80 ust. 2 zd. drugie u.g.n.). Strony wpłaciły zaliczki na poczet wydatków w wysokości po 4 000 zł (k. 164, 165), koszty biegłej wyniosły łącznie 3 649,63 zł (k. 259, 301), w związku z czym Sąd zasądził te koszty na rzecz strony pozwanej (pkt III wyroku), mając na uwadze, że zaliczki w niewykorzystanym zakresie po uprawomocnieniu wyroku zostaną zwrócone powodowi (350,37 zł) i pozwanemu (4 000 zł).

Powyższy wyrok w całości zaskarżył apelacją powód (...) (POLSKA) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K., zarzucając:

I. Nierozpoznanie istoty sprawy poprzez zaniechanie ustalenia oraz przeprowadzenia dowodów na okoliczność wysokości nakładów poniesionych przez Powoda na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu; oraz zaniechania zaliczenia wartości nakładów wskazanych przez Powoda na poczet różnicy między opłatą dotychczasową, a opłatą zaktualizowaną, pomimo, że żądanie rozliczenia nakładów złożone zostało w pozwie (we wniosku z dnia 22 stycznia 2015 r.), a Powód wskazał nakłady, których żąda rozliczenia oraz wskazał wartość nakładów, co nakazywało dopuścić dowód z opinii biegłego na okoliczność ustalenia wartości nakładów.

II. Naruszenie przepisów prawa procesowego które miało wpływ na treść rozstrzygnięcia, a mianowicie tj.:

- art. 321 k.p.c. w zw. z art. 187 k.p.c. oraz art. 130 § 1 k.p.c. z uwagi na nierozpoznanie żądania Powoda o zaliczenie wartości nakładów poniesionych przez powoda na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu, na poczet różnicy między opłatą dotychczasową, a opłatą zaktualizowaną, który to wniosek złożony został w pozwie (we wniosku z dnia 22 stycznia 2015 r.), podczas gdy granice przedmiotu sporu - i orzekania - są wyznaczone żądaniem strony zgłoszonym w piśmie wszczynającym postępowanie (pозwie) oraz w jego uzasadnieniu,
- art. 229 k.p.c. poprzez uznane za bezsporne w sprawie, że poprzednie opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego wynosiły łącznie 385.708,81 zł, podczas gdy Pozwany nigdy wskazanej okoliczności nie wskazał, a wynikała ona wyłącznie ze wskazanej przez Powoda wartości przedmiotu sporu. Tymczasem Pozwany pomimo rozkładu ciężaru dowodu, ww. okoliczności nie objął swoim twierdzeniem procesowym, co nakazuje uznać, że nie wykazał przesłanki aktualizacji opłaty tj. wzrostu wartości nieruchomości. Pozwany nie wskazał bowiem jaka była poprzednio ustalona wartość nieruchomości i opłata za użytkowanie wieczyste, co nie pozwalało na ustalenie przez Sąd, że doszło do wzrostu wartości nieruchomości,
- art. 232 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. poprzez uznane, że Pozwany wykazał i udowodnił przesłanki do aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, podczas gdy Pozwany nie wykazał spełnienia się przesłanki aktualizacji, tj. zmiany wartości spornej nieruchomości. Dowód z opinii biegłego wykazał jedynie wartość nieruchomości, a nie jej zmianę. Oczywiście jest, że aby udowodnić zmianę wartości nieruchomości i samej opłaty, Pozwany zobowiązany był przynajmniej przedstawić twierdzenie o wysokości dotychczasowej opłaty lub wartości nieruchomości - czego w sprawie nie uczynił;
- art. 233 k.p.c. poprzez dokonanie przez Sąd I instancji dowolnej oceny materiału dowodowego w sprawie i przyjęcie, że Powód nie wskazał, jakich nakładów żąda rozliczenia, podczas gdy Powód po pierwsze przedłożył

do akt opinie prywatną, w której wskazał w sposób jednoznaczny i uszeregowany jakie nakłady poczynił, kiedy i na której działce, po drugie kilkakrotnie powoływał wniosek, że żąda rozliczenia nakładów ujętych w prywatnej opinii oraz wskazanych i opisanych szczegółowo w zestawieniu - który stanowiło załącznik do pisma z dnia 27 lutego 2017 r., a także do pisma z dnia 2 marca 2017 r. czy też wreszcie pisma z dnia 10 marca 2017 r., co nakazuje uznać, że stanowisko Sądu w którym wskazał, że Powód nie wskazał nakładów jakich rozliczenia żąda, jest całkowicie dowolne i nieoparte stanowiskiem procesowym Powoda oraz dokumentami i pismami składanymi w toku postępowania sądowego,

- art. 233 k.p.c. poprzez dokonanie przez Sąd I instancji dowolnej oceny materiału dowodowego w sprawie i przyjęcie, że Powód nie wskazał, jakich nakładów żąda rozliczenia, podczas gdy Powód wskazał, że wartość nakładów których rozliczenia żąda wynoszą 5.571.999 zł., wskazał jakie nakłady i w jakich poszczególnych kwotach składają się na łączną wartość nakładów, co nakazuje uznać, że sąd pominął szereg okoliczności przywołanych przez Powoda, a dotyczących kwestii nakładów,
- art. 217 § 3 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez oddalenie przez Sąd wniosku Powoda o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność ustalenia wartości nakładów i uznanie, że okoliczności sporne zostały wyjaśnione, podczas gdy po pierwsze rozliczenie nakładów jest czynnością wtórną w stosunku do aktualizacji i może nastąpić wyłącznie na poczet wzrostu opłaty, po drugie Powód od początku postępowania sądowego zgłaszał wniosek o rozliczenie nakładów, po trzecie Powód przedłożył opinię prywatną w której zawarł własne twierdzenia dotyczące nakładów i ich wysokości, i wreszcie po czwarte nierozpoznanie wniosku Powoda w przedmiocie rozliczenia nakładów - stanowi nierozpoznanie istoty sporu; (zastrzeżenie zostało złożone do protokołu na rozprawie w dniu 26 marca 2018 roku)

- art. 227 w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. poprzez nieprzeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność ustalenia wartości nakładów poniesionych przez powoda na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu; (zastrzeżenie zostało złożone do protokołu na rozprawie w dniu 26 marca 2018 roku)

III. Naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

- art. 104 k.c. poprzez jego niezastosowanie i przyjęcie, Pozwany skutecznie wypowiedział pismem z dnia 17 grudnia 2014 r. wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, podczas gdy, upoważnienie udzielone E. O. obejmowało wyłączenie dokonywanie czynności w imieniu Prezydenta Miasta S., a nie było umocowaniem do działania w imieniu Prezydenta Miasta S., który działa w imieniu Skarbu Państwa, co nakazuje uznać, że wypowiedzenie jest nieważne,
- art. 78 ust. 1 u.g.n. poprzez jego pominięcie i ustalenie, że Pozwany skutecznie wypowiedział Powodowi stawkę opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości, podczas gdy wypowiedzenie złożone zostało przez Prezydenta Miasta S. w jego własnym imieniu - bez wskazania, że podejmuje tę czynność za Skarb Państwa, co prowadzi do wniosku, że wypowiedzenie z dnia 17 grudnia 2014 r. jest nieważne,
- art. 77 ust. 4 u.g.n. poprzez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że nakłady wskazane przez Powoda, które zostały poniesione na urządzenia infrastruktury technicznej na nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, nie podlegają zaliczeniu na poczet wzrostu opłaty, podczas brzmienie przepisu art. 77 ust. 4 i ust. 6 u.g.n. określa wyłącznie podmiot ponoszący nakłady oraz przeznaczenie i skutki poniesienia nakładów, pomijając stanowczo określenie ich lokalizacji, co pozwalało w niniejszej sprawie rozliczyć nakłady poczynione na nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, poczynione na nieruchomości sąsiednich oraz nakładów koniecznych poniesionych na nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste,

- art. 77 ust. 6 w związku z art. 77 ust. 4 u.g.n. poprzez jego niezastosowanie i nierozliczenie nakładów koniecznych zgłoszonych i wskazanych przez Powoda w trakcie postępowania, podczas gdy Powód przedstawił żądanie w tym zakresie i przedstawił okoliczności faktyczne uzasadniające jego żądanie.

Na podstawie art. 380 k.p.c. powód domagał się:

- rozpoznania postanowienia sądu pierwszej instancji o oddaleniu wniosku o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność ustalenia wartości nakładów poniesionych na nieruchomości położonej w S., składającej się z działek nr (...), położonych w obrębie ewidencji gruntów P. (...), ul. (...), ul. (...), objętych księgą wieczystą nr (...), przez użytkownika wieczystego na budowę urządzeń infrastruktury technicznej oraz nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu które podlegają rozliczeniu w trybie art. 77 ust 4-6 GospNierU;

- rozpoznania postanowienia sądu pierwszej instancji o oddaleniu wniosku o zwrócenie się do Organizacji (...) o ocenę opinii M. Z..
- rozpoznania postanowienia sądu pierwszej instancji o oddaleniu wniosku o rozliczenie nakładów.

Skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku, poprzez ustalenie, że od dnia 1 stycznia 2015 r. wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w S., składającej się z działek nr (...), położonych w obrębie ewidencji gruntów P. (...), ul/. (...), ul. (...), objętych księgą wieczystą nr (...), pozostaje w dotychczasowej wysokości tj. w kwocie 385.708,81 zł., a nadto o zasądzenie od pozwanej na jego rzecz zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W ramach wniosku ewentualnego domagał się uchylecia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji - z uwagi na nierozpoznanie istoty sporu.

W odpowiedzi na apelację pozwany wniósł o jej odrzucenie apelacji co do kwoty 385.708,81 zł, oraz w zakresie, w jakim dotyczy rozstrzygnięcia w przedmiocie zaliczenia nakładów, w pozostałym zakresie o jej oddalenie, ewentualnie o oddalenie apelacji w całości. Domagał się nadto pominięcia na podstawie art. 381 k.p.c. okoliczności faktycznych przytoczonych w apelacji dotyczących zakresu poniesionych nakładów, a nadto zasądzenia od powoda na rzecz Skarbu Państwa - Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej kosztów zastępstwa procesowego za postępowanie apelacyjne według norm przepisanych.

Zawarte w punkcie II wyroku orzeczenie o kosztach w zakresie, w jakim Sąd Okręgowy zasądził na rzecz Skarbu Państwa – Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej kwotę poniżej 14.400 zł, tj. co do kwoty 7.200 zł, zaskarżył zażaleniem pozwany, zarzucając naruszenie:

- 8o ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami przez jego niewłaściwe zastosowanie przez pominięcie tego przepisu i przyjęcie, że postępowanie sądowe w przedmiocie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego zostaje wszczęte w dacie złożenia wniosku o ustalenie do samorządowego kolegium odwoławczego w sytuacji, gdy z przepisu tego jednoznacznie wynika, że postępowanie sądowe zostaje wszczęte na skutek przekazania przez kolegium akt sprawy właściwemu sądowi wówczas bowiem zostają dokonane pierwsze czynności sądowe, zaś wniosek o ustalenie z mocy prawa „zastępuje pozew”,

- § 21 w zw. z § 23 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie przez ich niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że do niniejszej sprawy nie mają zastosowania przepisy rozporządzenia bowiem sprawa została wszczęta przed jego wejściem w życie w sytuacji, gdy orzeczenie SKO w S. znak: (...) zostało wydane dnia 23 marca 2016 r., sprzeciw od tego orzeczenia został wniesiony dnia 6 kwietnia 2016 r., a odpis wniosku zastępującego pozew został doręczony Prokuraturii Generalnej w dniu 29 września 2016 r., co jednoznacznie pokazuje, że postępowanie sądowe zostało wszczęte po dniu 1 stycznia 2016 r.

- § 2 pkt 7 ww. rozporządzenia w zw. z jego § 21 i 23 przez ich niewłaściwe zastosowanie polegające na niezastosowaniu tych przepisów na skutek uznania, że postępowanie sądowe zostało wszczęte przed wejściem w życie rozporządzenia,
- § 7 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów niepłatnej pomocy prawnej udzielonej z urzędu w zw. z § 21 i 22 rozporządzenia przez ich niewłaściwe zastosowanie polegające na zastosowaniu w sprawie wszczętej po wejściu w życie rozporządzenia przepisów rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów niepłatnej pomocy prawnej udzielonej z urzędu, które zostały uchylone i mają zastosowanie tylko do spraw wszczętych i nie zakończonych przed wejściem w życie rozporządzenia.

Wskazując na te uchybienia pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia i zasądzenie od powoda na rzecz Skarbu Państwa - Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej łącznie kwoty 14.400 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego, a nadto zasądzenie od powoda na rzecz Skarbu Państwa - Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej kosztów zastępstwa procesowego za postępowanie zażaleniowe według norm przepisanych.

W odpowiedzi na zażalenie powód wniósł o jego oddalenie i zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania zażaleniowego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny uzupełniająco ustalił:

Powód jest wieczystym użytkownikiem innych, położonych w bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości stanowiącej przedmiot procesu, działek gruntu:

- nr (...) położonej w S. przy ul. (...), obręb (...) S. – P. o powierzchni 2020 m⁽²⁾,
- nr (...) położonej w S. przy ul. (...), obręb (...) S. – P. o powierzchni 3959 m⁽²⁾

dowód: wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 16 grudnia 2009 r., I ACa 493/09 k. 411- 425.

Następcą prawnym Przedsiębiorstwa (...) w S. w zakresie prawa wieczystego użytkowania przedmiotowych działek gruntu była (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, która w końcu lat 90- tych XX wieku, wybudowała na nich sklep wielkopowierzchniowy wraz z towarzyszącą jemu infrastrukturą. Powód jest kolejnym wieczystym użytkownikiem tych działek.

bezsporne

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością dokonała nakładów na stanowiące przedmiot użytkowania wieczystego działki gruntu, polegające na budowie i przebudowie urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie:

- sieci wodociągowej,
- sieci kanalizacji deszczowej,
- sieci kanalizacji sanitarnej, sieci elektroenergetycznej,
- sieci telekomunikacyjnej,
- dróg i zagospodarowania terenu.

Dodatkowo podmiot ten wykonał modernizację stanowiącej drogę gminną ul. (...), obejmującą przebudowę sieci: wodociągowej, kanalizacji deszczowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej, gazowej oraz budowę dróg

dojazdowych do działek pozostających w jego użytkowaniu wieczystym i zagospodarowanie terenu. Nadto wykonano zasilanie stacji transformatorowej linią kablową 15 kV z (...) do zespołu handlowo – usługowego (...).

dowód: dokumenty znajdujące się w załączniku do akt sprawy zatytułowanym: „plik dokumentów poświadczonych za zgodność z oryginałem”.

Wartość rynkowa nakładów poczynionych przez użytkownika wieczystego na polepszenie warunków stanu techniczno – użytkowego gruntu, według cen na dzień 31 grudnia 2014 r., wynosi 3.000.000 zł.

dowód: opinia biegłego sądowego w zakresie szacowania nieruchomości K. B. z załącznikami k. 476 - 571.

W toku prowadzonych wcześniej postępowań w przedmiocie aktualizacji opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie działek gruntu o numerach 7/15,7/17, 7/18,7/19,7/20, ich użytkownicy wieczyście nie zgłaszali żądania zaliczenia wartości poniesionych przez nich nakładów na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną.

bezsporne

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powoda nie zasługiwała na uwzględnienie.

Tytułem uwagi porządkowej Sąd Apelacyjny wskazuje na wstępie, że zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 4 lipca 2019 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego i niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2019 r., poz. 1469), która w zasadniczej części weszła w życie w dniu 7 listopada 2019 r., do rozpoznania środków odwoławczych wniesionych i nierozpoznanych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 1, w brzmieniu dotychczasowym. Oznacza to, że do oceny prawidłowości poddanego kontroli instancyjnej wyroku Sądu Okręgowego stosować należy przepisy dotychczasowe, które także normowały przebieg niniejszego postępowania odwoławczego. Co się zaś tyczy kluczowych dla rozstrzygnięcia sprawy przepisów prawa materialnego, w szczególności art. 77 ust. 4 i 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wskazać trzeba, że przepis intertemporalny, tj. art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2017 r. poz. 1509), stanowi, że do spraw zaliczania wartości poniesionych nakładów na podstawie art. 77 ust. 4 i 6 ustawy zmienianej w art. 1, wszczętych i nie zakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe. Oznacza to, że w sprawie przepisy te znajdują zastosowanie w brzmieniu obowiązującym sprzed tej nowelizacji, która weszła w życie w dniu 22 sierpnia 2017 r.

Zakres kognicji Sądu odwoławczego, stosownie do art. 378 § 1 k.p.c., wyznaczają granice apelacji. W tych granicach, Sąd ten zobowiązany jest do merytorycznej, kompleksowej oceny zaskarżonego wyroku. Obowiązek ten nie ma wszakże charakteru absolutnego, wyabstrahowanego od treści wyartykułowanych przez skarżącego zarzutów. O ile bowiem, w zakresie naruszenia prawa materialnego treść tych zarzutów ma znaczenie marginalne, o tyle – co się tyczy zarzutów naruszenia prawa procesowego – Sąd II instancji jest nimi związany (tak Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07). Innymi słowy, jeśli apelujący zarzutów tego rodzaju nie zgłosi, zagadnienie naruszenia przepisów procesowych pozostawać musi poza sferą zainteresowania tego Sądu (za wyjątkiem tych przepisów, które przełożyć się mogą na stwierdzenie nieważności postępowania). Nie dostrzegając ich wystąpienia w niniejszej sprawie, a nadto akceptując argumentację materialnoprawną Sądu I instancji, jak również poczynione przez ten Sąd ustalenia faktyczne (w oparciu o przeprowadzone w sprawie dowody), w tych wszystkich jej aspektach, które nie zostały objęte zarzutami apelacyjnymi, zadość wymogowi konstrukcyjnemu niniejszego uzasadnienia czyni odwołanie się do tej argumentacji, bez potrzeby jej powielania.

Kierując się tymi wskazaniem Sąd Apelacyjny, w oparciu o treść zarzutów sformułowanych w środku odwoławczym powoda i rozwiniętych w jego uzasadnieniu, a także zgłoszonych w nim wniosków, doszedł do przekonania, że rozstrzygnięcie niniejszej sprawy sprowadzało się do weryfikacji następujących zagadnień:

1. nieważności postępowania z uwagi na nierozpoznanie istoty sprawy, co miałyby przejawiać się w zaniechaniu ustalenia nakładów poniesionych przez poprzednika prawnego powoda oraz zaliczenia ich wartości na poczet różnicy między dotychczasową a zaktualizowaną opłatą za użytkowanie wieczyste przedmiotowych nieruchomości,
2. niewykazania przez pozwanego podstawowej prawotwórczej przesłanki aktualizacji opłaty w postaci wysokości dotychczasowej wysokości tej opłaty,
3. nieskuteczności wypowiedzenia przez pozwanego wysokości dotychczasowej opłaty pismem z dnia 17 grudnia 2014 r., także z uwagi na wadliwość pełnomocnictwa, w oparciu o które czynność ta została dokonana,
4. wadliwej wykładni przepisów art. 77 ust. 4 i 6 u.g.n.,
5. nie zaliczenia wartości nakładów na poczet różnicy między dotychczasową, a zaktualizowaną opłatą za użytkowanie wieczyste przedmiotowych nieruchomości i zaniechania przeprowadzenia niezbędnego postępowania dowodowego w tym zakresie.

Podkreślenia wymaga w tym miejscu, że zarzut wadliwych ustaleń faktycznych, niewątpliwie stanowi konsekwencję naruszenia zasad oceny materiału procesowego przewidzianych w k.p.c., w tym zwłaszcza w jego art. 233 § 1 k.p.c. Chcąc zatem skutecznie stanowisko Sądu I instancji w przedmiocie dokonanych przez niego ustaleń faktycznych w zakresie materialnoprawnych przesłanek roszczenia poddać ocenie sądu odwoławczego, skarżący winien wyraźnie sformułować stosowny zarzut apelacyjny, co polega nie tylko na powołaniu odpowiedniego przepisu prawa, który w jego ocenie został naruszony, ale przede wszystkim na takim jego sformułowaniu w sposób opisowy, który wskazuje na zgodność wskazanej normy z treścią samego zarzutu. Zarzut taki, zgodnie z art. 368 § 1 k.p.c., jest wyodrębnionym konstrukcyjnie elementem apelacji (pkt 2), wyraźnie przeciwstawionym jego uzasadnieniu (pkt 3). Stąd też jurystycznie poprawny jest wyłącznie taki pogląd, który dyskwalifikuje możliwość wyinterpretowywania zarzutów apelacyjnych z treści jej uzasadnienia. Uzasadnienie to służy bowiem jedynie przedstawieniu argumentacji popierającej już uprzednio zgłoszone zarzuty.

W takich uwarunkowaniach dostrzec należało, że w zakresie rekonstrukcji stanu faktycznego powód ograniczył swoje zarzuty do szeroko pojętego zagadnienia nakładów. Nie zakwestionował on w szczególności ustalenia Sądu I instancji w zakresie wzrostu wartości nieruchomości stanowiącej podstawę aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste, a przyjętej w ślad za opinią biegłej M. Z.. Już tylko z tego względu za nieskuteczny uznać należało wniosek o poddanie kontroli instancyjnej postanowienia Sądu Okręgowego o oddaleniu wniosku o zwrócenie się do organizacji rzeczoznawców majątkowych o dokonanie oceny opinii biegłej M. Z.. Skoro bowiem wniosek ten zmierzać miał do weryfikacji tej opinii, a jej doniosłość dla rozstrzygnięcia sprawy sprowadzała się do ustalenia wartości nieruchomości na potrzeby aktualizacji opłaty rocznej, to brak zarzutu faktycznego odnoszącego się do tej wartości czynił sam ten wniosek nieistotnym dla rozstrzygnięcia sprawy. Już zatem jedynie ubocznie Sąd Apelacyjny wskazuje w tej materii, że wniosek ten nie został przez skarżącego w żaden sposób uzasadniony co – jak słusznie podniósł pozwany w odpowiedzi na apelację – uniemożliwia jego merytoryczną ocenę.

Przed omówieniem opisanych wyżej grup zarzutów odnieść się również należało do zgłoszonego w odpowiedzi na apelację wniosku o jej odrzucenie w części, w jakiej powód zakwestionował zawarte w punkcie I zaskarżonego wyroku orzeczenie o wysokości opłaty co do kwoty 385.708,81 zł. i w zakresie, w jakim dotyczy ono rozstrzygnięcia w przedmiocie zaliczenia nakładów. Rację ma skarżący wskazując, że pozwany kwestionował wyłącznie istnienie podstaw do dokonania aktualizacji tej opłaty, a zatem punkt wyjścia jego stanowiska było twierdzenie, że opłata ta winna pozostać w dotychczasowej wysokości, to jest w łącznej kwocie 385.708,81 zł. za wszystkie objęte zawiadomieniem z dnia 17 grudnia 2014 r. działki gruntu. Nie oznacza to wszakże, że powód nie posiadał interesu prawnego (gravamen) do zaskarżenia wyroku także w tej części. Postępowanie sądowe, którego przedmiotem jest ocena, czy aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości, inicjowane jest sprzeciwem od orzeczenia samorządowego kolegium odwoławczego, wydanego w następstwie złożenie przez wieczystego użytkownika wniosku, o którym mowa w art. 78 ust. 2 u. g.n. W razie skutecznego wniesienia

sprzeciwu wnioski taki zastępuje pozew (art. 80 ust. 2 in fine u.g.n.). Wydany przez sąd cywilny wyrok ma charakter konstytutywny, pozytywnie orzekając o wysokości opłaty, jaką wieczysty użytkownik ma uiszczać. W takich specyficznych uwarunkowaniach brak jest – w ocenie Sądu Apelacyjnego – podstaw do uznania skuteczności stanowiska pozwanego. W razie uwzględnienia apelacji, zmieniając zaskarżony wyrok, sąd odwoławczy zobligowany byłby merytorycznie orzec o wysokości należnej od wieczystego użytkownika opłaty, ze skutkiem konstytutywnym. W takich uwarunkowaniach nadmiernym formalizmem byłoby uznanie, że zakresem kognicji Sądu odwoławczego objęta jest tylko różnica między opłatą postulowaną przez użytkownika wieczystego, a jej wysokością wskazaną w zawiadomieniu o wypowiedzeniu tej opłaty w dotychczasowej wysokości. Odróżnić bowiem w tym zakresie należy samą ocenę zarzutów apelacji od możliwego (choćby potencjalnie) zakresu ingerencji tego Sądu w treść zaskarżonego orzeczenia. Z kolei twierdzenie, jakoby brak odrębnego rozstrzygnięcia w zaskarżonym wyroku o żądaniu zaliczenia nakładów na poczet różnicy w opłacie winien skutkować uznaniem, że powód zaskarżył w tym zakresie wyrok nieistniejący, nie znajduje jakiegokolwiek jurydycznego uzasadnienia. Specyfika przedmiotowego postępowania polega bowiem na tym, że o kwestii nakładów sąd orzeka integralnie w orzeczeniu ustalającym wysokość opłaty za użytkowanie wieczyste. Wydawanie odrębnego rozstrzygnięcia w tym przedmiocie nie jest konieczne. Zaliczenie wartości nakładów jest bowiem czynnością wtórną w stosunku do sporu o właściwą wysokość zaktualizowanej opłaty rocznej (tak Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 19 października 2017 r., III CZP 52/17). Skarżący nie dostrzega przy tym, że prezentowana przez niego koncepcja jest sprzeczna z wnioskiem o odrzucenie apelacji wyłącznie w zakresie wskazanej wyżej kwoty. Jeśli bowiem, jak sam wskazuje, merytoryczne argumenty powoda ogniskują się wokół kwestii zaliczenia nakładów, to nie sposób dociec dlaczego – przy koncepcji nieistniejącego w tej materii wyroku – nie wniósł on o odrzucenie apelacji w całości.

Dla zapewnienia czytelności dalszego wywodu, zdefiniowane wyżej zagadnienia podlegać będą odrębnemu omówieniu.

Ad.1

Wbrew stanowisku skarżącego (vide: k. 344v) zarzut nierozpoznania istoty sprawy jest zarzutem najdalej w jego apelacji idącym, bowiem jego uwzględnienie mogłoby – zgodnie z art. 386 § 4 k.p.c. – skutkować wydaniem orzeczenia o charakterze kasatoryjnym. W judykaturze przyjmuje się jednolicie, że do nierozpoznania istoty sprawy dochodzi wyłącznie wówczas, gdy rozstrzygnięcie sądu pierwszej instancji nie odnosi się do tego, co było przedmiotem sprawy, gdy zaniechał on zbadania materialnej podstawy żądania albo merytorycznych zarzutów strony, bezpodstawnie przyjmując, że istnieje przesłanka materialnoprawna lub procesowa unicestwiająca roszczenie (por. wyrok Sądu Najwyższego z 9 stycznia 1936 r., C 1839/36, Zb. Orz. 1936, poz. 315; postanowienia Sądu Najwyższego z 23 września 1998 r., II CKN 897/97, OSNC 1999, Nr 1, poz. 22; z 15 lipca 1998 r., II CKN 838/97; z 3 lutego 1999 r., III CKN 151/98; wyroki Sądu Najwyższego z 12 lutego 2002 r., I CKN 486/00, OSP 2003 Nr 3, poz. 36; z 21 października 2005 r., III CK 161/05; z 12 listopada 2007 r., I PK 140/07, OSNP 2009, nr 1-2, poz. 2). Oceny, czy sąd pierwszej instancji rozpoznał istotę sprawy, dokonuje się na podstawie analizy żądań pozwu i przepisów prawa materialnego stanowiących podstawę rozstrzygnięcia, nie zaś na podstawie ewentualnych wad postępowania wyjaśniającego, w tym dotyczących zakresu przeprowadzonego postępowania dowodowego, oceny dowodów i dokonanych w jej wyniku ustaleń faktycznych.

Argumentacja powoda w żaden sposób nie pozwala uznać, aby wskazywane przez niego uchybienie mogło być kwalifikowane jako nierozpoznanie istoty sprawy. Nieuwzględnienie przez Sąd I instancji zarzutu zaliczenia wartości nakładów na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą aktualizowaną nie stanowiło konsekwencji uchylenia się od zbadania tej okoliczności przez ten Sąd (jak wskazuje skarżący w pierwszym z zarzutów naruszenia przepisów prawa procesowego), lecz było wynikiem przedstawionych w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku ocen, tak co do prawidłowości wykonania przez powoda obowiązków w zakresie przytoczenia określonych twierdzeń faktycznych i udowodnienia ich prawdziwości, jak i kierunku wykładni art. 77 ust. 4 i 6 u.g.n. Już to tylko czyni ten zarzut bezzasadnym. Nie ma przy tym dla analizowanego zagadnienia znaczenia to, czy stanowisko Sądu Okręgowego było w tych kwestiach prawidłowe. Ewentualne uchybienia w tym zakresie mogą zostać sanowane przez

sąd odwoławczy w ramach weryfikacji tych zarzutów apelacji, które dotyczyły tak wadliwych ustaleń faktycznych, jak i niekompletności postępowania dowodowego (grupa zarzutów z punktu 5).

Ad.2

Oczywiście ma rację powód, że zgodnie z art. 78 ust. 3 u.g.n. ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty spoczywał na pozwanym. Niewątpliwie również elementem stanu faktycznego o charakterze prawotwórczym jest w tym zakresie ustalenie wysokości dotychczasowej opłaty. Nie sposób także skutecznie zaprzeczyć twierdzeniu apelującego, że pozwany nie objął w toku procesu swoim twierdzeniem faktycznym wskazania, że dotychczasowa opłata za wszystkie działki objęte sporem wynosiła – jak to ustalił Sąd I instancji – łącznie kwotę 385.708,81 zł. Nie oznacza to wszakże, że zgłoszone w apelacji zarzuty naruszenia art. 229 k.p.c. oraz art. 232 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. uznać należało za skuteczne. Wyjaśnić należy powodowi, że konsekwencje wynikające z rozkładu ciężaru dowodu i to zarówno w aspekcie formalnym (art. 232 k.p.c.), jak i materialnym (art. 6 k.c.) aktualizują się (znajdują zastosowanie) dopiero w fazie wyrokowania i nie dotyczą fazy prowadzenia postępowania dowodowego. Oznacza to, że dopiero po przeprowadzeniu tego postępowania i zamknięciu rozprawy, sąd dokonuje oceny całokształtu materiału procesowego (w tym twierdzeń i dowodów) i na tej podstawie ustala fakty posiadające prawotwórcze znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, a także określa negatywne dla strony skutki wynikające z niewykonania obowiązków określonych w tych przepisach. Ocena taka, co należy wyraźnie podkreślić, obejmuje twierdzenia i dowody zaoferowane przez obie strony, niezależnie od tego, którą z nich obciążał obowiązek wykazania istnienia określonego faktu. W realiach niniejszej sprawy stan rzeczy był zaś taki, na co słusznie zwrócił uwagę pozwany w odpowiedzi na apelację, że w piśmie z dnia 31 maja 2016 r. powód oświadczył, że suma dotychczasowych opłat rocznych za wieczyste użytkowanie przedmiotowych działek wynosi 385.708,81 zł. (k. 10v). Twierdzenia tego pozwany w toku całego procesu nie kwestionował, a co więcej okoliczność ta nie stanowiła przedmiotu jakiegokolwiek sporu między stronami. W takich zatem uwarunkowaniach w pełni uprawnione było przyjęcie przez Sąd Okręgowy tej okoliczności jako bezspornej, a zatem nie wymagającej dowodzenia. W konsekwencji Sąd ten nie mógł naruszyć art. 232 k.p.c. oraz art. 6 k.c., bowiem - w zakresie ustalenia tej okoliczności – przepisy te w ogóle nie miały zastosowania. Symptomatyczne jest, że powód w apelacji w ogóle nie kwestionuje prawidłowości ustalenia Sądu I instancji w tym zakresie. Analizowany zarzut kwalifikowany być zatem musi jako zgłoszony wyłącznie na użytek wniesionej apelacji.

Ad.3

W ocenie Sądu Apelacyjnego, stanowisko skarżącego wskazujące na rzekomą nieskuteczność wypowiedzenia obowiązującej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, zostało sformułowane w sposób nie uwzględniający kluczowych dla oceny tej czynności dokumentów. I tak w zawiadomieniu o wypowiedzeniu z dnia 17 grudnia 2014 r. (k. 42) wprost wskazano, że dotyczy ono działek nr (...) stanowiących własność Skarbu Państwa. Jak wskazuje się w judykaturze, zarówno w art. 78 ust. 1, 3 i 4 u.g.n., jak i dalszych przepisach (art. 79 ust. 2 i 6, art. 80 ust. 1, art. 81 ust. 1 u.g.n.) ustawodawca nie wspomina o "właścicielu nieruchomości" oddanej w użytkowanie wieczyste, ale konsekwentnie używa pojęcia "właściwy organ". W świetle art. 11 ust. 1 u.g.n. nie ulega wątpliwości, że "właściwy organ" to organ osoby prawnej, która jest właścicielem nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, uprawniony do podejmowania za nią czynności w zakresie stosunku użytkowania wieczystego. Czynności organu winny być identyfikowane z działaniem samego właściciela nieruchomości, tym bardziej, że podmiotami stosunku użytkowania wieczystego są - będący właścicielem nieruchomości gruntowej - Skarb Państwa (bądź jednostka samorządu terytorialnego lub związek jednostek samorządu terytorialnego) oraz osoba fizyczna lub prawna, której oddano nieruchomość w użytkowanie wieczyste (art. 232 § 1 k.c.). Oświadczenia odnoszące się do treści użytkowania wieczystego, w tym i wysokości opłat rocznych, składa użytkownikowi wieczystemu właściciel nieruchomości, za którą działa organ (tak min. Sąd Apelacyjny w Białymstoku w wyroku z dnia 6 września 2017 r., I ACa 246/17). Te wymogi przedmiotowe zawiadomienie w sposób oczywisty spełnia. Wskazuje ono bowiem organ, który dokonuje tej czynności (Prezydenta Miasta S.) – a tylko tego elementu, wbrew apelującemu, wymaga dyspozycja art. 78 ust. 1 u.g.n. - indywidualizując równocześnie nieruchomość, której zawiadomienie to dotyczy, oraz podmiot będący jej właścicielem (Skarb Państwa). Twierdzenie zatem, że w zawiadomieniu tym nie został wskazany podmiot, w imieniu

którego zostało ono do powoda skierowane, nie znajduje jakichkolwiek uzasadnionych podstaw, stanowiąc wyłącznie przejaw przyjętej przez skarżącego taktyki procesowej.

Podobnie ocenić należało stanowisko apelacji, kwestionujące skuteczność pełnomocnictwa udzielonego E. O. przez Prezydenta Miasta S. do dokonywania w jego imieniu aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego w trybie art. 78 ust. 1 u.g.n. (k. 43). Analiza tego dokumentu wprost bowiem wskazuje – co skarżący zupełnie pomija – że jego zakres przedmiotowy dotyczy tak gruntów Gminy Miasto S., jak i Skarbu Państwa. Co więcej, w treści pełnomocnictwa, jako jego podstawę prawną wskazano przepisy art. 11ust. 1 oraz art. 4 pkt 9b¹ u.g.n. Pierwszy z nich stanowi, że z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z przepisów niniejszej ustawy oraz odrębnych ustaw, organem reprezentującym Skarb Państwa w sprawach gospodarowania nieruchomościami jest starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, a organami reprezentującymi jednostki samorządu terytorialnego są ich organy wykonawcze. Drugi z kolei wyjaśnia, że starostą w rozumieniu tej ustawy jest również prezydent miasta na prawach powiatu. Nie ulega, w ocenie Sądu Apelacyjnego, jakimkolwiek wątpliwościom interpretacyjnym to, że na podstawie tego pełnomocnictwa E. O. została umocowana do działania w imieniu Prezydenta Miasta S., jako organu wykonującego uprawnienia właścicielskie tak w stosunku do nieruchomości stanowiących własność zarówno Gminy Miasto S., jak i Skarbu Państwa. Odmienne stanowisko skarżącego, sprowadzające się do autorytatywnego, bowiem nie osadzonego w treści pełnomocnictwa poglądu, że nie obejmowało ono umocowania do występowania w imieniu prezydenta Miasta S. działającego jako organ działający na rzecz Skarbu Państwa, w istocie rzeczy uchyla się od możliwości dokonania jego merytorycznej kontroli. Wskazać dodatkowo w tym miejscu należy, że w uprawnienie starosty (prezydent miasta na prawach powiatu) wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej do udzielenia skutecznego pełnomocnictwa do złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa, nie jest w judykaturze kwestionowane (vide: uchwała Sądu Najwyższego z dnia 10 lipca 2015 r. III CZP 40/15). Zarzut naruszenia art. 104 k.c. ocenić w konsekwencji należało jako oczywiste bezzasadny.

Ad. 4

Zagadnienie wykładni przepisów art. 77 ust. 4 i 6 u.g.n., stanowiło przedmiot szerokiego zainteresowania judykatury i nauki prawa, a prezentowane w tym zakresie poglądy powoływały tak same strony w swoich pismach procesowych, jak i Sąd Okręgowy w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia. Uznając za zbędne ich powielanie i odrębną, kazuistyczną ocenę, Sąd Apelacyjny wskazuje, że jego stanowisko w tej kwestii w sposób komplementarny oddają poglądy zaprezentowane przez Sąd Apelacyjny w Warszawie w uzasadnieniu wyroku z dnia 3 kwietnia 2020 r., V ACa 685/18, w którym Sąd ten dokonał nadzwyczaj kompleksowej analizy problematyki zaliczenia nakładów użytkownika wieczystego na poczet różnicy między dotychczasową a zaktualizowaną opłatą za to użytkowanie. W ślad zatem – literalnie - za uzasadnieniem ww. wyroku wskazać należy, że:

(...) Artykuły 77 ust. 4-6 u.g.n. mają charakter regulacji szczególnej, pozwalającej na rozliczenie wartości nakładów wyraźnie w nim wskazanych. Ogólne zasady dotyczące rozliczenia nakładów dokonanych przez użytkownika wieczystego nieruchomości zawarte są bowiem w art. 33 ust. 2 u.g.n. oraz ewentualnie w umowie o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste. W związku z tym regulacja ta winna być interpretowana ściśle, co oznacza, że nie zawsze użytkownik wieczysty ma możliwość kompensacji w pełnej wysokości kosztów poniesionych nakładów z opłatą roczną z tytułu użytkowania wieczystego.

Na podstawie art. 77 ust. 4 u.g.n. rozliczeniu 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 (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 31 stycznia 2013 r., II CSK 223/12 oraz w wyroku z dnia 12 kwietnia 2013 r., IV CSK 613/12). Tylko bowiem w sytuacji, gdy nakłady poniesione zostały na infrastrukturę budowaną na innej nieruchomości, ale dającą możliwość wykorzystania przyłącza do nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste regulacja art. 77 ust. 4 i 5 u.g.n. znajduje racjonalne i aksjologiczne uzasadnienie (tak G. Węgrzyn, A. Nikiforów w:

Problematyka zaliczania na poczet opłaty rocznej wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego. Uwagi na tle artykułu Jakuba Jana Ziętego, Samorząd Terytorialny Nr 10 z 2010 r.). Chodzi bowiem o konieczność zróżnicowania urządzeń, za które użytkownik może oczekiwać wynagrodzenia w oparciu o art. 33 ust. 2 u.g.n. i takich, których własności użytkownik wieczysty nie nabędzie i nie uzyska za nie ekwiwalentu po wygaśnięciu użytkowania wieczystego, a które powodują wzbogacenie właściciela gruntu, więc takich, które znajdują się poza użytkowaną nieruchomością. Trudno dopatrzeć się uzasadnienia dla zwrotu użytkownikowi wieczystemu nakładów poprzez które zwiększył zakres przedmiotowy swojej własności.

Zakres pojęciowy urządzeń infrastruktury technicznej należy wyklądać w powiązaniu z art. 4 ust. 3a u.g.n., który definiuje pojęcie działki budowlanej jako zabudowanej działki gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe korzystanie z budynków i urządzeń położonych na tej działce. Kategoria urządzeń infrastruktury technicznej występuje tu więc obok "budynków i urządzeń" położonych na działce, a ich celem jest umożliwienie prawidłowego i racjonalnego korzystania z tych budynków i urządzeń na gruncie.

Także przepisy z zakresu opłaty adiacenckiej wskazują jednoznacznie, że mowa w nich o takich urządzeniach infrastruktury technicznej, do których istnieje możliwość przyłączenia się bądź korzystania z nich (art. 145 i 148 u.g.n.), a w praktyce takie urządzenia najczęściej lokowane są na terenach publicznych jako realizacja celu publicznego (art. 6 pkt 1 , 2 i 3 u.g.n.). Sama zaś możliwość przyłączenia się do nich nieruchomości wystarcza do ustalenia wpływu tej okoliczności na wartość gruntu i obciążenia właściciela nieruchomości opłatą adiacencką.

Na rzecz tezy, że nie chodzi tu o urządzenia posadowione na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste przemawia także to, że w takiej sytuacji dokonanie wyceny według zasad rynkowych i korekty cen ze względu na poczynione nakłady infrastrukturalne na nieruchomości jest niemożliwe, a prawnie wykluczone w takiej sytuacji jest dokonanie wyceny według zasad kosztowych (tak T. Brzezicki, I. Fisz i A. Lesiński w: Nakłady użytkownika wieczystego w procedurze aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, Casus 2016 rok).

Nawet zatem przy przyjęciu poglądu odmiennego co do możliwości lokalizacji infrastruktury technicznej na nieruchomości, będącej w użytkowaniu wieczystym, który wyraził Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 11 maja 2016 r. (I CSK 343/15), wskazując, że ustawodawca nie uzależnił możliwości zaliczenia nakładów od lokalizacji tych urządzeń, to w takiej sytuacji dochodzi do nieakceptowalnego rozszczępienia metod wyceny nieruchomości dla celów aktualizacji opłaty oraz wyceny nakładów w celu zaliczenia ich wartości na poczet różnicy pomiędzy aktualną a dotychczasową opłatą (tak Sąd Apelacyjny w Białymstoku w wyroku z dnia 30 kwietnia 2015 r., I ACa 6/15 i Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 26 lutego 2016 r., IV CSK 238/15). Należy bowiem przyjąć, że wzajemne zarachowanie świadczeń wyliczonych odmiennymi metodami nie jest dopuszczalne.

Z tej przyczyny nakładów na infrastrukturę techniczną podlegających zaliczeniu na poczet wzrostu opłat za użytkowanie wieczyste nie stanowią inwestycje w uzbrojenie własnej nieruchomości, drogi wewnętrzne, sieci kanalizacyjne, czy przyłącza ulokowane na nieruchomości wieczystego użytkownika (tak Sąd Najwyższy w cytowanych wyżej orzeczeniach z 2013 r., a także w wyroku z dnia 21 maja 2014 r., II CSK 451/13 , Sąd Apelacyjny w Gdańsku w wyroku z dnia 25 stycznia 2016 r., V ACa 328/15 i Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 19 lutego 2019 r., V ACa 856/17). Chodzi tu więc wyłącznie o udział użytkownika w budowie kanałów głównych, gdyż przyłącza należy zakwalifikować jako część składową nieruchomości - budynku, stanowiącego odrębną od gruntu własność, a konieczną do jego funkcjonowania (tak G. Bieniek, M. Gdesz w: Komentarz do art. 77 u.g.n., Lex i J. Zięty w: Zaliczenie nakładów poniesionych przez użytkownika na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a zaktualizowaną - wybrane aspekty, Samorząd Terytorialny, Nr 11 z 2009 r.).

Rozróżnienia wymagają także pojęcia dotyczące dróg. Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 460 z późn. zm.) odbudowę i rozbudowę drogi utożsamia z jej budową, a tą z kolei definiuje jako wykonywanie połączenia drogowego między określonymi miejscami lub miejscowościami (art. 4 pkt 17), zaś przebudowę drogi określa jako wykonywanie robót, w wyniku których następuje podwyższenie parametrów

technicznych i eksploatacyjnych istniejącej drogi, niewymagających zmiany granic pasa drogowego (pkt 18 art. 4), a z tym koresponduje definicja przebudowy drogi zawarta w art. 3 pkt 7a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zm.). W przepisie art. 143 ust. 2 u.g.n. jest mowa o budowie drogi, która obejmuje także jej odbudowę i rozbudowę, ale już nie jej przebudowę. Wobec tego przebudowa drogi, nie powodująca zmiany granic pasa drogowego w rozumieniu powołanych przepisów nie jest nakładem, rozliczanym na podstawie art. 77 ust. 4 u.g.n. (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 26 lutego 2016 r., IV CSK 238/15). Z uwagi zaś na to, że przy wycenie nie uwzględnia się części składowych nieruchomości, zaliczeniu podlegać mogą wyłącznie nakłady na budowę drogi publicznej, a nie wewnętrznej (tak G. Bieniek, M. Gdiesz w: Komentarz do art. 77 u.g.n., Lex).

Jeśli nakłady z racji ich charakteru i lokalizacji nie podpadają pod przepis art. 77 ust. 4 u.g.n., to należy rozważyć, czy mogą być rozliczone w trybie art. 77 ust. 6 u.g.n., o ile zostaną zakwalifikowane jako nakłady konieczne wpływające na cechy techniczno - użytkowe gruntu oraz o ile w ich następstwie wzrosła wartość nieruchomości gruntowej. Z natury rzeczy przepis ten, odmiennie od regulacji dotyczącej urządzeń infrastruktury technicznej, znajdzie zastosowanie wyłącznie wtedy, gdy nakłady zostaną poniesione na grunt oddany w użytkowanie wieczyste (tak G. Węgrzyn, A. Nikiforów w: Problematyka zaliczania na poczet opłaty rocznej wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego. Uwagi na tle artykułu Jakuba Jana Ziętego, Samorząd Terytorialny, Nr 10 z 2010 r.). Przesłankami zaliczenia wartości dokonanych przez użytkownika wieczystego nakładów, ale jedynie nakładów koniecznych, są dwie kumulatywne przesłanki przesądzające o zastosowaniu art. 77 ust. 6 u.g.n.: wpływ nakładów - ale tylko o takiej kwalifikacji prawnej - na cechy techniczno - użytkowe gruntu i wzrost wartości nieruchomości gruntowej w następstwie ich poniesienia przez użytkownika wieczystego. W judykaturze dominuje stanowisko, że nakładami koniecznymi w rozumieniu art. 77 ust. 6 u.g.n. są nakłady na grunt poniesione przez użytkownika wieczystego w celu korzystania z tego gruntu zgodnie z jego przeznaczeniem. Określona w tym przepisie zasada zaliczenia wartości nakładów koniecznych na poczet różnicy między opłatą zaktualizowaną a opłatą dotychczasową ma jednak zastosowanie tylko do takich nakładów koniecznych, które wpływają na cechy techniczno - użytkowe gruntu użytkowanego wieczyście, także przez zmianę jego właściwości geologicznych, o ile w ich następstwie wzrosła wartość tej nieruchomości gruntowej. To ostatnie kryterium wartościowe nie jest jednak ustawową podstawą kategoryzacji nakładów jako koniecznych, lecz jedynie przesłanką dokonania zaliczenia wartości nakładów o takim charakterze, a więc dokonania samej aktualizacji (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 23 stycznia 2016 r., II CSK 69/15). Ponadto kryterium zakwalifikowania nakładów do określonej kategorii jurystycznej zależy od rodzaju i przeznaczenia rzeczy, w tym także przeznaczenia gruntu użytkowanego wieczyście w celu określonym umową i w tym sensie ma charakter zmienny. Nakładami koniecznymi w rozumieniu art. 77 ust. 6 u.g.n. muszą jednak być wydatki podejmowane w celu utrzymania gruntu w stanie zdatnym do normalnego korzystania z niego przez użytkownika wieczystego zgodnie z określonym w umowie sposobem korzystania i przeznaczeniem (tak Sąd Najwyższy w wyrokach: z dnia 26 stycznia 2014 r., IV CSK 736/13, z dnia 30 stycznia 2014 r., III CSK 42/13 i z dnia 11 maja 2016 r., I CSK 343/15).

Od nakładów koniecznych należy odróżnić 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.

Nakłady konieczne w powyższym rozumieniu mogą dotyczyć także istniejących części składowych gruntu, jeśli wpływają one na jego cechy techniczno - użytkowe, jak wydatki użytkownika wieczystego na rozbórkę starych budynków i budowli (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 30 stycznia 2014 r., III CSK 42/13), czy wydatki na usunięcie i przesadzenie porastającej w sposób nieuporządkowany grunt roślinności (tak Sąd Apelacyjny w Gdańsku w wyroku z dnia 4 lipca 2013 r., V ACa 404/13 i Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 26 września 2014 r., IV CSK 736/13). Niemniej jednak z kategorii tej należy wykluczyć takie nakłady, które po ich dokonaniu staną się własnością użytkownika wieczystego. Zgodnie bowiem z art. 235 § 1 i 2 k.c. budynki i inne urządzenia wzniesione na gruncie Skarbu Państwa lub gruncie należącym do jednostki samorządu terytorialnego bądź ich związków przez wieczystego użytkownika stanowią jego własność. To samo dotyczy budynków i innych urządzeń, które wieczysty użytkownik nabył zgodnie z właściwymi przepisami przy zawarciu umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Przysługująca

wieczystemu użytkownikowi własność budynków i urządzeń na użytkowanym gruncie jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym. Nie budzi wątpliwości, że wybudowany przez użytkownika wieczystego obiekt budowlany w postaci budynku trwale z gruntem związanego stanowi jego własność. Natomiast do komplikacji dochodzi przy ocenie i kwalifikacji wzniesionych przez użytkownika wieczystego urządzeń, które to pojęcie nie jest zdefiniowane. Przepis art. 48 k.c., określając normatywnie część składową gruntu, wymienia oprócz budynku, także inne urządzenia trwale z gruntem związane. W istocie więc chodzi o tego rodzaju urządzenia, które ze względu na sposób wzniesienia i połączenia z gruntem oraz użyte w tym celu materiały budowlane są trwale z gruntem związane. Prawo budowlane w art. 3 pkt 9 stanowi o urządzeniach budowlanych, przez które rozumie się urządzenia techniczne związane z obiektem budowlanym, zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, w tym służące oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków, przez wybudowanie podziemnych zbiorników przeciwpożarowych i retencyjnych, oświetlenie terenu, chodniki, a także przejazdy, ogrodzenia, place postojowe, czy wybrukowanie działki. Istnieje zasadnicza różnica jakościowa pomiędzy nakładami w postaci usunięcia starych obiektów w celu postawienia nowych, usunięcia drzew i krzewów dziko rosnących w celu wybudowania budynku, niwelacji, względnie zagęszczenia gruntu w celu poprawy jego parametrów, melioracji, czy budowy muru oporowego a nakładami w postaci urządzeń budowlanych, zapewniających możliwość użytkowania określonego obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, bowiem posadowienie innego budynku zgodnie z miejscowym planem zagospodarowaniem przestrzennego wymuszałoby wykonanie innych urządzeń budowlanych (tak Sąd Najwyższy w powołanym wyżej wyroku z dnia 26 lutego 2016 r., IV CSK 238/15 i G. Bieniek, M. Gdesz w: Komentarz do art. 77 u.g.n., Lex).

Należy zatem przyjąć, że chodzi wyłącznie o zmiany techniczno - użytkowe gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste, a nie o wzniesienie budynku lub innego urządzenia w rozumieniu art. 33 ust. 2 u.g.n. Tylko bowiem taka interpretacja uzasadnia istnienie trybu kompensacji określonego w art. 77 ust. 6 u.g.n. (tak G. Węgrzyn, A. Nikiforów w: Problematyka zaliczania na poczet opłaty rocznej wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego. Uwagi na tle artykułu Jakuba Jana Ziętego, Samorząd Terytorialny, Nr 10 z 2010 r.).

Powyższej oceny nie zmienia okoliczność, że zaliczenia wartości nakładów koniecznych, poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na poczet różnicy między opłatą zaktualizowaną a opłatą dotychczasową ustawodawca nie uzależnił w art. 77 ust. 6 u.g.n. ani od przydatności rezultatów tych nakładów dla właściciela nieruchomości lub jej kolejnego użytkownika wieczystego, ani od fizycznej postaci rezultatu poniesionych nakładów (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 15 lutego 2018 r., IV CSK 237/17), gdyż istotny jest charakter prawny określonych zmian dokonanych na nieruchomości w kontekście powiązania ich losu prawnego z gruntem bądź budynkiem, a także możliwość uzyskania za nie wynagrodzenia po wygaśnięciu użytkowania wieczystego i ich wpływ na wartość samego gruntu i jego walory użytkowo – techniczne (...).

W konsekwencji, jak trafnie wskazuje się w judykaturze, wydatki związane z koniecznością zaopatrzenia nieruchomości użytkownika wieczystego w wodę z miejskiej sieci, odprowadzenia ściegów sanitarnych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej itp., nawet gdy wynika to z określonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczenia gruntu, nie mogą zostać uznane za nakłady konieczne wpływające na cechy techniczno-użytkowe gruntu, o których mowa w art. 77 ust. 6 u.g.n. Zakres znaczeniowy tego przepisu obejmuje wyłącznie nakłady na nieruchomości o niekorzystnych warunkach gruntowo-wodnych, o obniżonej nośności gruntu, dużej deniwelacji czy też dzikich wysypisk śmieci itp. Wydatki na poprawę tego typu warunków, takie jak chociażby palowanie gruntu zwiększające jego nośność, są bez wątpienia niezbędne do korzystania z gruntu z zgodnie z celem oddania w użytkowanie wieczyste i stają się jego częścią składową. Nie będą więc podlegać wynagrodzeniu przy wygaśnięciu użytkowania wieczystego, zatem muszą być w inny sposób zamortyzowane (vide: wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 16 listopada 2020 r. I ACa 1121/19). Nakłady konieczne, o których mowa w art. 77 ust. 6 u.g.n. to wyłącznie nakładu na grunt potrzebne do normalnego korzystania z tego gruntu. Nie chodzi w nim zatem o nakłady, choćby związane z gruntem, które służą do korzystania ze wzniesionych na nim budynków i budowli, stanowiących odrębny przedmiot własności użytkownika wieczystego (tak Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 19 lutego 2019 r., V ACa 856/17).

Sąd Apelacyjny opowiada się za poglądem, że możliwe jest zaliczenie nakładów wcześniejszych, a nie tylko poniesionych po ostatniej aktualizacji, z tym że zawsze po oddaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste (por. cyt. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 24 sierpnia 2017 r., III CZP 33/17, wyroki Sądu Najwyższego z dnia 21 kwietnia 2010 r., V CSK 356/09, z dnia 8 lutego 2013 r., IV CSK 306/13, z dnia 21 lutego 2010 r., IV CSK 430/12, z dnia 2 maja 2014 r., II CSK 451/13). Jak słusznie przy tym wskazano w wyroku z dnia 21 maja 2014 r., II CSK 451/13, zarachowaniu na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną podlega wartość określonych nakładów dokonanych przez użytkownika wieczystego po dniu ostatniej aktualizacji bądź wcześniej, jeżeli nie dokonano takiego zaliczenia przy poprzednich aktualizacjach. Możliwe jest przy tym takie zarachowanie wartości nakładów poczynionych nie tylko przez aktualnego użytkownika wieczystego, ale także przez jego poprzedników prawnych, o ile oczywiście nakłady te nie podlegały uprzednio takiemu zaliczeniu.

Przenosząc przedstawione wyżej uwarunkowania prawne do realiów przedmiotowej sprawy i dokonując ich syntezy stwierdzić należy, że skuteczność zgłoszonego przez powoda w przedmiocie zarachowania wartości nakładów na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną, uzależniona była od wykazania przez niego, poza oczywiście samym faktem dokonania nakładów i ich wartości, że:

1. nakłady takie (dokonane przez powoda bądź jego poprzedników prawnych) nie zostały zarachowane w ramach uprzednich postępowań w zakresie aktualizacji wysokości opłaty rocznej,
2. w zakresie nakładów o których mowa w art. 77 ust. 4 u.g.n. - nakłady na budowę urządzeń infrastruktury technicznej, dokonane przez użytkownika wieczystego, znajdują się na nieruchomościach sąsiadujących bezpośrednio z nieruchomością gruntową oddaną w użytkowanie wieczyste; w przypadku dróg zarachowaniu nie podlegają nakłady poniesione na ich przebudowę, rozumianą jako podwyższenie parametrów technicznych i eksploatacyjnych istniejącej drogi, nie wymagające zmiany granic pasa drogowego;
3. w zakresie nakładów, o których mowa w art. 77 ust. 6 u.g.n. – nakłady miały charakter konieczny, związany z koniecznością poprawy cech techniczno – użytkowych gruntu i wpływający na wzrost wartości nieruchomości gruntowej, przy czym wyłączeniu podlegają wszelkie nakłady infrastrukturalne na stanowiącej przedmiot użytkowania wieczystego nieruchomości, związane z budową sieci, dróg dojazdowych, parkingów, chodników, urządzenia terenów zielonych, itp.

W konsekwencji argumentacja Sądu Okręgowego dotycząca wykładni powołanych przepisów okazała się wadliwa wyłącznie co do art. 77 ust. 6 u.g.n., w zakresie, w jakim Sąd ten przyjął, że powód co do zasady pozbawiony jest możliwości zarachowania nakładów dokonanych na nieruchomość stanowiącą przedmiot użytkowania wieczystego. Nie miało to jednak – jak wskazano niżej – wpływu na prawidłowość rozstrzygnięcia sprawy co do jej istoty.

Ad. 5

Za uzasadniony uznać należało zarzut apelującego, wedle którego Sąd Okręgowy błędnie przyjął, jakoby nie zindywidualizował on nakładów, których zarachowania się domagał oraz nie przedstawił dowodów wskazujących na ich dokonanie. Analiza akt sprawy prowadzi do jednoznacznego wniosku, że w toku postępowania pierwszoinstancyjnego – jeszcze przed wydaniem przez Przewodniczącego zarządzenia z dnia 5 stycznia 2017 r. (k. 56) zobowiązującego powoda do sprecyzowania, jakie nakłady poniósł, w piśmie z dnia 16 grudnia 2016 r. (k. 51 -53) wniósł on o przeprowadzenie dowodu ze sporządzonej na jego zlecenie przez J. P. (2) ekspertyzy, celem wykazania poniesienia wskazanych w niej nakładów, oraz zasadności ich rozliczenia. Ekspertyza taka, została złożona do akt sprawy i zawiera ona załącznik w postaci wykazu nakładów, których rozliczenia powód się domaga (k. 119-129). Nie ma przy tym znaczenia, że jej autorem nie był sam pozwany, skoro w judykaturze niekwestionowany jest pogląd, że dokument taki stanowi uszczegółowienie stanowiska procesowego strony, stanowiąc w każdym przypadku element jej twierdzeń procesowych. Ponownie wykaz taki, powód złożył jako załącznik do swojego pisma procesowego z dnia 27 lutego 2017 r., a następnie – wraz z pismem z dnia 10 marca 2017 r. - złożył wyodrębniony zbiór dokumentów zatytułowany „plik dokumentów poświadczonych za zgodność z oryginałem”,

zawierający dokumenty źródłowe, mające wykazywać fakt poniesienia nakładów wyszczególnionych w uprzednio złożonym wykazie i w tym wykazie wymienionych. Rzeczą Sądu I instancji było w takich uwarunkowaniach dokonanie oceny, czy zaoferowane przez powoda dowody są wystarczające, aby fakt poniesienia przez niego tych nakładów ustalić. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, zważywszy na stanowisko pozwanego, który w istocie rzeczy nie zakwestionował merytorycznie tak twierdzeń faktycznych powoda w tej materii, jak i złożonych przez niego dowodów, sam fakt wykonania przez poprzednika prawnego powoda ((...) sp. z o.o.) prac, kwalifikowanych przez niego jako nakłady na przedmiot użytkowania wieczystego, uznać należało za należycie wykazany. Nie sposób bowiem obciążać powoda dalszymi obowiązkami dowodowymi w tym zakresie w sytuacji, w której strona przeciwna nie zgłasza jakichkolwiek merytorycznych kontrargumentów. W świetle reakcji stron na zobowiązanie nałożone postanowieniem wydanym na rozprawie odwoławczej w dniu 6 grudnia 2018 r. (k. 393), za bezsporne uznać trzeba to, że w toku dotychczasowych postępowań aktualizacyjnych powod (lub jego poprzednicy prawni) nie domagał się ich zaliczenia na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną. W takich uwarunkowaniach zaktualizowała się konieczność oceny, czy powod sprostał obowiązkowi wykazania, że wskazywane przez niego nakłady spełniają przedstawione wyżej, kryteria, przewidziane w art. 77 ust. 4 lub 6 u.g.n.

Odpowiedź na tak postawione pytanie jest dla powoda jednoznacznie negatywna. Z przedłożonych przez niego dokumentów zawartych w opisanym wyżej zbiorze, a do tego ograniczyła się jego inicjatywa dowodowa także w tej materii, nie wynika bowiem, jaki był charakter poczynionych nakładów, w szczególności czy miały one charakter konieczny, użytkowy czy zbytkowny, czy nakłady dokonane na nieruchomościach sąsiednich służyły korzystaniu z nieruchomości gruntowej zgodnie z jej przeznaczeniem (a w przypadku przebudowy ul. (...) czy spełniała ona opisane kryteria), czy nakłady dokonane na przedmiotowych działkach spełniały przesłanki przewidziane w art. 77 ust. 6 u.g.n. Z przedłożonych przez powoda dokumentów, poza przebudową ul. (...) i wykonaniem zasilania stacji transformatorowej linią kablową 15 kV z (...) do zespołu handlowo – usługowego (...), nie wynika również to, które z pozostałych prac - kwalifikowanych przez niego jako nakłady – wykonane zostały na nieruchomościach sąsiednich, a które na działkach stanowiących przedmiot niniejszego postępowania. Co więcej, nie zostały przez niego zaoferowane jakiegokolwiek dowody pozwalające na ustalenie, czy nakłady te związane były z korzystaniem z tych działek, czy też z innych działek, których wieczystym użytkownikiem jest powod - a które jak ustalono - położone są w ich bezpośrednim sąsiedztwie. Oczywiście Sąd Apelacyjny ma świadomość trudności, jakie mogło napotkać poszukiwanie dowodów mających wykazać okoliczności faktyczne zaistniałe około 20 lat temu. Tym niemniej powod, decydując się na zgłoszenie tego rodzaju zarzutu, winien przedsięwziąć daleko szerszą aktywność w tym zakresie. Tymczasem nie zgłosił on choćby jakiegokolwiek dowodu wykazującego, na jaki cel – zgodnie ze stosunkiem użytkowania wieczystego – oddana była nieruchomość w dacie dokonywania poszczególnych nakładów. Ma to zaś niewątpliwie podstawowe dla samej kwalifikacji tych nakładów. Z akt sprawy wynika, jak to już ustalił Sąd Okręgowy, że prawo wieczystego użytkowania nabyło z mocy prawa, z dniem 5 grudnia 1990 r., na podstawie decyzji z dnia 14 września 1992 r., Przedsiębiorstwo (...) w S.. Nabycie to nastąpiło w trybie określonym w art. 2 ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości. Równocześnie, na podstawie tej decyzji, stwierdzono nabycie z mocy prawa przez ten podmiot własności obiektów i budynków wymienionych w jej treści (k. 45). Stanowiły one niewątpliwie wraz z samych gruntem, zorganizowany zespół składników majątkowych stanowiących przedsiębiorstwo, a uzyskanie tytułu prawnego do gruntu miało zapewnić prowadzenie działalności przez przedsiębiorstwo będące beneficjentem tej decyzji. Skoro zatem nie ma jakiegokolwiek dowodu wskazującego na to, przeznaczenie tej nieruchomości uległo w późniejszym okresie zmianie, żaden ze wskazywanych przez powoda nakładów nie może być uznany za istotny dla korzystania z gruntu zgodnie z wynikającym z tej decyzji celem. Nie zostały również zgłoszone inne konieczne dowody, choćby indywidualizujące działki, na których nakłady w postaci infrastruktury technicznej zostały dokonane, czy też wykazujące ich związek z możliwością korzystania z gruntu stanowiącego działki o numerach (...) zgodnie z jego przeznaczeniem. W takich uwarunkowaniach nie sposób oprzeć się wrażeniu, że powod zgłosił w ramach tego zarzutu wszystkie nakłady inwestycyjne, jakie poniesiono na wykonanie infrastruktury potrzebnej do prawidłowego funkcjonowania wybudowanego w tym czasie hipermarketu, bez podjęcia choćby próby ich właściwego – także w znaczeniu dowodowym – osadzenia w treści art. 77 ust. 4 i 6 u.g.n. Próba tak nie została również podjęta w postępowaniu apelacyjnym, w którym powod ograniczył się do kontestowania decyzji Sądu Okręgowego o pominięciu jego wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego. W istocie rzeczy nie sposób

dociec na jakich rzeczywiście istniejących, a nie mających wyłącznie charakter postulatywny przesłankach, skarżący opierał swoje przekonanie o zasadności żądania zarachowania nakładów w jakiegokolwiek jego części.

Pozytywne dla skarżącego w tym zakresie wnioski nie wynikają również z przeprowadzonego w postępowaniu odwoławczym dowodu z opinii (głównej i uzupełniającej) biegłego z zakresu szacowania nieruchomości K. B., bowiem opinia ta okazała się w całości nieprzydatna dla rozstrzygnięcia sprawy. Wprawdzie biegły ten wycenił wartość dokonanych nakładów na kwotę 3.000.000 zł., jednak wobec opisanego wyżej braku możliwości ich pozytywnego zakwalifikowania z punktu widzenia art. 77 ust. 4 lub 6 u.g.n., wartość ta nie mogła podlegać zarachowaniu na poczet różnicy w opłacie w żadnej części. Godzi się w tym miejscu nadmienić, że do oceny prawnej istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności faktycznych powołany jest wyłącznie sąd, a prezentowane w tym zakresie poglądy innych uczestników postępowania, w tym biegłych, pozbawione są waloru istotności. Kwalifikacja prawna nakładów przedstawiona przez biegłego jest zatem dla rozstrzygnięcia sprawy irrelevantna. Jak przy tym wynika z treści opinii głównej, w szczególności z porównania tabel szacowania (k. 540 i 542), wzrost wartości nieruchomości na skutek nakładów jest w istocie konsekwencją uwzględnienia współczynnika wzrostu wartości nieruchomości w zakresie pozycji 8, tj. pełnego uzbrojenia działek w media. Jak zaś już wskazano, tego rodzaju nakłady nie mogą co do zasady podlegać rozliczeniu nie tylko na podstawie art. 77 ust. 4 u.g.n. ale również art. 77 ust. 6 u.g.n.

Rację ma powód wskazując w obu pismach procesowych zawierających jego stanowisko do opinii biegłego, że biegły pominął w swoich ustaleniach kwestię nakładów poczynionych na modernizację ul. (...). Nie dostrzega on wszakże, że stało się tak dlatego, że nie została ona objęta postanowieniem dowodowym z dnia 2 października 2019 r. (k. 460). Sąd Apelacyjny nie znalazł bowiem podstaw – w uwarunkowaniach niniejszej sprawy – do podejmowania w tej materii czynności dowodowych z urzędu, w oparciu o normę art. 232 zd. 2 k.p.c. W apelacji powód wniósł o reasumpcję decyzji Sądu I instancji i przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność (...) ustalenia wartości nakładów poniesionych na nieruchomości położonej w S., składającej się z działek nr (...), położonych w obrębie ewidencji gruntów P. (...), ul. (...), ul. (...), objętych księgą wieczystą nr (...), przez użytkownika wieczystego na budowę urządzeń infrastruktury technicznej oraz nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu które podlegają rozliczeniu w trybie art. 77 ust 4-6 GospNierU. Nie domagał się on zatem przeprowadzenia tego dowodu na okoliczności ustalenia wartości nakładów poniesionych na jakiegokolwiek innych działkach (abstrahując od wskazanego powyżej braku możliwości ich przypisania do tych działek poza modernizacją ul (...) oraz wykonania przyłącza) Zarzut zatem, że biegły tego rodzaju wyceny nie dokonał, w kontekście wniosku dowodowego samego powoda, jest oczywiście niezrozumiały. To powód bowiem własnym zaniechaniem doprowadził do sytuacji, w której wycena taka nie została dokonana i to wyłącznie jego obciążają konsekwencje braku aktywności dowodowej w tej materii. Symptomatyczne jest, w odniesieniu do nakładu w postaci wykonania zasilania stacji transformatorowej linią kablową, że powód nie zgłosił w tym zakresie do opinii biegłego jakichkolwiek zastrzeżeń, ograniczając się wyłącznie do kwestii modernizacji ul. (...). Stanowisko takie nie może być kwalifikowane inaczej, jak uznanie przez niego samego, że nie istnieją podstawy do zarachowania wartości tych prac, skoro oczywiście nie można tego uczynić bez ustalenia takiej wartości.

W takich uwarunkowaniach Sąd Apelacyjny pominął wniosek dowodowy powoda zgłoszony w piśmie procesowym z dnia 19 października 2020 r., a zmierzający do określenia przez biegłego wartości nakładów poniesionych na modernizację ul. (...) (k. 654). Wniosek taki jako zgłoszony w końcowej fazie postępowania apelacyjnego uznać należało jako zmierzający do przedłużenia postępowania. Co więcej, w świetle braku wykazania przez powoda, że modernizacja ta polegała na budowie lub rozbudowie tej ulicy, a nie tylko jej przebudowie, na co zdawałoby się wskazywać stanowisko samego powoda posługującego się konsekwentnie terminem „modernizacja”, nawet ustalenie wartości poniesionych na ten cel nakładów, nie mogłoby doprowadzić do uwzględnienia zarzutu powoda w tym zakresie, W takich uwarunkowaniach dowód taki utracił zatem również walor istotności dla rozstrzygnięcia sprawy.

Jedynie już tylko ubocznie w odniesieniu do „modernizacji” ul. (...) Sąd Apelacyjny wskazuje, że w złożonym przez powoda zbiorze dokumentów znajduje się projekt budowlany, na którego stronie 9 wskazano, że główny wjazd do projektowanego obiektu handlowego znajduje się od ul. (...). W zbiorze tym znajduje się również uzgodnienie Urzędu Miejskiego w S. z 22 października 1998 r. z którego wprost wynika, że wjazd z ul. (...) służyć miał wyłącznie

samochodom ciężarowym. Niewątpliwym jest, że pojazdy tego typu przeznaczone były do zaopatrzenia samego sklepu. Wyłącznie logiczny jest zatem wniosek, że przebudowa tej ulicy związana była z korzystaniem z budynku obiektu handlowego, którego powód jest obecnym właścicielem, a nie gruntu, stanowiącego przedmiot niniejszego procesu.

Wprawdzie biegły dokonał w swojej opinii ustalenia wartości przedmiotowej nieruchomości, jednak uczynił to - jak wyjaśnił w opinii uzupełniającej - tylko na użytek określenia wartości nakładów wyjaśniając, że taka metodologia była konieczna w świetle przepisów określających zasady szacowania (k. 641 i nast.). Ustalenie to, jako oczywiście wykraczające poza zakres postanowienia określającego przedmiot tej opinii (k. 460), miało dla rozstrzygnięcia sprawy znaczenie obojętne. Kwestia ta została w sposób stanowczy i prawidłowy (również w kontekście podniesionych w apelacji zarzutów) ustalona w postępowaniu pierwszoinstancyjnym w oparciu o dowód z opinii biegłej M. Z. i nie podlegała pogłębionemu badaniu przez sąd odwoławczy.

Konkludując powyższe rozważania stwierdzić należy, że zaskarżony wyrok w jego punkcie I i w całości odpowiadał prawu i dlatego Sąd Apelacyjny orzekł jak w punkcie I sentencji, w oparciu o dyspozycję art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego, tożsamych z kosztami zastępstwa procesowego pozwanego w tym postępowaniu, Sąd Apelacyjny orzekł na podstawie art. 108 k.p.c., art. 98 § 1 i 3 k.p.c., przy uwzględnieniu treści art. 32 ust. 3 ustawy o Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, ustalając wysokość tych kosztów w stawce minimalnej, stosownie do treści § 2 pkt 7 w zw. § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie, w brzmieniu obowiązującym w dacie zainicjowania tego postępowania.

W toku postępowania apelacyjnego Skarb Państwa tymczasowo wyłożył sumy na pokrycie kosztów przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego sądowego K. B. wynoszące: 4.106,61 zł. (k. 574) oraz 732,11 zł. (k. 638), tj. łącznie 4.838,72 zł. Stosownie do wyniku procesu, koszty te winien w całości ponieść powód, w oparciu o normę art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, o czym orzeczono w punkcie III wyroku.

Za uzasadnione w całości uznać z kolei należało zażalenie pozwanego na orzeczenie o kosztach zastępstwa procesowego zawarte w punkcie II zaskarżonego wyroku. Nie ulega przy tym wątpliwości, że kluczowa dla rozstrzygnięcia w tym zakresie była kwestia wykładni art. 80 ust. 2 u.g.n. w zakresie ustalenia daty, w której wszczęte zostaje postępowanie sądowe w przedmiocie aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste. Wprost determinuje ono bowiem określenie, przepisy jakiego rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości normującego zagadnienie opłat za czynności adwokackie kosztów zastępstwa, winien w niniejszej sprawie zastosować Sąd I instancji.

Nie wydaje się wymagać pogłębionych analiz teza, że choć opłata z tytułu wieczystego użytkowania należy do świadczeń *sui generis* cywilnoprawnych, to przepisy u.g.n. przewidują w tym zakresie mieszany, administracyjny i cywilny sposób dochodzenia przez wieczystego użytkownika jego praw w sytuacji, gdy właściciel nieruchomości zmierza do aktualizacji wysokości tej opłaty. W pierwszej kolejności, na skutek złożenia wniosku, o którym mowa w art. 78 ust. 2 u.g.n., właściwe do orzeczenia o tym, czy aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości, jest samorządowe kolegium odwoławcze. Organ ten rozpoznając wniosek, stosuje odpowiednio przepisy kodeksu postępowania administracyjnego, z wyłączeniem przepisów dotyczących odwołań i zażaleń (art. 79 ust. 7 u.g.n.). Oczywiście jest zatem, że postępowanie przed tym organem, choć dotyczy sprawy cywilnej w rozumieniu art. 1 ust. 1 k.p.c., nie jest sądowym postępowaniem cywilnym prowadzonym w oparciu o przepis kodeksu postępowania cywilnego. Takie postępowanie sądowe inicjowane jest dopiero sprzeciwem od orzeczenia samorządowego kolegium odwoławczego, wniesionym przez uprawniony podmiot, w sposób określony w art. 80 ust. 1 u.g.n. W wyniku wniesienia takiego sprzeciwu objęte nim orzeczenie w całości traci moc (*vide*: art. 80 ust. 3 u.g.n.). W takim przypadku kolegium obowiązane jest przekazać akta sprawy sądowi powszechnemu wraz ze sprzeciwem, a wniosek, o którym mowa w art. 78 ust. 2 u.g.n. zastępuje pozew. Nie budzi w judykaturze i nauce prawa kontrowersyjny pogląd, że postępowanie przed sądem ma charakter całkowicie odrębny i nie ma ono funkcji kontrolnej tak w stosunku do samego postępowania, jak i orzeczenia wydanego przez samorządowe kolegium odwoławcze.

W takich uwarunkowaniach prawnych brak jest – w ocenie Sądu Apelacyjnego – jakichkolwiek argumentów juredycznych pozwalających na akceptację tezy, że postępowanie sądowe inicjowane jest już w dacie złożenia wniosku w trybie art. 78 ust. 2 u.g.n., kierowanego do samorządowego kolegium odwoławczego, skoro postępowanie to posiada charakter całkowicie odrębny, a jego związek z uprzednio prowadzonym postępowaniem przed samorządowym kolegium odwoławczym przejawia się w istocie wyłącznie w tym, że postępowanie przed tym organem (zakończone wydaniem orzeczenia), stanowi warunek konieczny do przeniesienia sprawy na drogę postępowania sądowego. Wskazanie w art. 80 u.g.n., że wniosek ten zastępuje pozew, dotyczy wyłącznie nadania temu dokumentowi skutku pozwu, o którym mowa w art. 187 k.p.c. Nie oznacza ono natomiast w żadnym razie, jak postuluje powód w odpowiedzi na zażalenie, określenie wstecznej - w stosunku do przekazania sądowi powszechnemu akt sprawy - daty wszczęcia postępowania przed tym sądem. Tego rodzaju koncepcja jest bowiem oczywiście sprzeczna nie tylko z autonomicznym charakterem postępowania sądowego, ale również z elementarnymi zasadami logicznego rozumowania, skoro skutek wszczęcia postępowania miałby zaistnieć daleko wcześniej niż data, w której sąd uzyskałby w ogóle wiedzę o samej sprawie. Co więcej, przepisy rozporządzeń Ministra Sprawiedliwości zarówno z dnia 28 września 2002 r., jak i z 22 października 2015 r. normują wyłącznie kwestię opłat za czynności w postępowaniach sądowych (w tym przed sądami administracyjnymi). Skoro nie mają one co do zasady zastosowania do spraw prowadzonych przez adwokatów przed samorządowymi kolegiami odwoławczymi, to tym samym prowadzone przed tymi organami postępowanie ma znacznie indyferentne dla powstania prawa do domagania się zwrotu takich kosztów. Aktualizuje się ono bowiem dopiero w dacie zainicjowania postępowania sądowego.

Stosownie do przedstawionych wyżej uwag postępowanie w niniejszej sprawie zainicjowane zostało najwcześniej w dacie wniesienia sprzeciwu przez pozwanego, co nastąpiło w kwietniu 2016 r., Skutek taki nastąpił zatem pod rządami rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie. Wprawdzie rozporządzenie to zostało znowelizowane rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 r., które weszło w życie z dnia 27 października 2016 r., tym niemniej jego § 2 wprost wskazuje, że do spraw wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie rozporządzenia stosuje się przepisy dotychczasowe do czasu zakończenia postępowania w danej instancji. Oznacza to, że koszty należne pozwanemu, jako wygrywającemu w całości postępowanie, winny zostać ustalone w oparciu o przepisy rozporządzenia z dnia 22 października 2015 r. w jego pierwotnym brzmieniu. W myśl § 2 pkt 7 tego rozporządzenia stawka minimalna za prowadzenie sprawy, w której wartość przedmiotu sporu przekracza 200.000 zł., wynosi 14.400 zł. i w takiej kwocie winny zostać zasądzone od powoda na rzecz pozwanego należne jemu koszty zastępstwa procesowego.

Wobec zasadności podniesionych przez pozwanego w zażaleniu zarzutów, konieczne było wydanie orzeczenia reformatoryjnego o treści jak w punkcie IV sentencji, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 k.p.c.

O kosztach postępowania zażaleniowego, tożsamy z kosztami zastępstwa procesowego pozwanego w tym postępowaniu, orzeczono na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 98 § 1 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy. Wysokość wynagrodzenia pełnomocnika pozwanego ustalono w stawce minimalnej, na podstawie § 2 pkt 4 w zw. z § 10 ust. 2 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie w brzmieniu obowiązującym w dacie zainicjowania tego postępowania.

Leon Miroszewski Krzysztof Górski Artur Kowalewski