

*Sygn. akt V ACa 856/17*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 lutego 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie V Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: Sędzia SA Aleksandra Kempczyńska (spr.)

Sędzia SA Ewa Kaniok

Sędzia SO (del.) Joanna Piwowarun - Kołakowska

Protokolant: Aleksandra Napiórkowska

po rozpoznaniu w dniu 19 lutego 2019 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Spółdzielni (...) w W.

przeciwko (...) W.

o ustalenie

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa – Praga w Warszawie

z dnia 12 lipca 2017 r., sygn. akt I C 224/16

### ***I. zmienia częściowo zaskarżony wyrok:***

***1. w punkcie drugim w ten sposób, że ustala wysokość opłaty rocznej Spółdzielni (...) w W. od dnia 1 stycznia 2013 r. z tytułu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna numer (...) z obrębu (...) o powierzchni 21.109 m<sup>(2)</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa prowadzi księgę wieczystą numer (...) na kwotę 195.060 zł (sto dziewięćdziesiąt pięć tysięcy sześćdziesiąt złotych);***

***2. w punkcie czwartym i piątym w ten sposób, że ustala, iż pozwany (...) W. ponosi koszty procesu w 38 %, a powód w 62 %, pozostawiając szczegółowe wyliczenie tych kosztów referendarzowi sądowemu w Sądzie pierwszej instancji;***

### ***II. oddala apelację w pozostałej części;***

***III. zasądza od (...) W. na rzecz Spółdzielni (...) w W. kwotę 882,40 zł (osiemset osiemdziesiąt dwa złote czterdzieści groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu w postępowaniu odwoławczym.***

Joanna Piwowarun - Kołakowska Aleksandra Kempczyńska Ewa Kaniok

Sygn. akt V ACa 856/17

## UZASADNIENIE

Powódka Spółdzielnia (...) w W. pismem z dnia 2 listopada 2015 roku wniosła przeciwko Skarbowi Państwa, reprezentowanemu przez Prezydenta (...) W., sprzeciw od orzeczenia KOX/3243/Po/13 Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. z dnia 25 sierpnia 2015 roku, oddalającego wniosek powódki o uznanie za nieuzasadnione wypowiedzenia ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2012 roku dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, położonej w W. przy ulicy (...), stanowiącej działkę o nr ew. (...) z obrębu (...) o powierzchni 21.109 m<sup>(2)</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...). W uzasadnieniu powódka wskazała, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest nieuzasadniona, gdyż opinia rzeczoznawcy majątkowego została sporządzona z naruszeniem obowiązujących przepisów prawa.

W odpowiedzi na pozew z dnia 29 kwietnia 2016 roku pozwany Skarb Państwa, reprezentowany przez Prezydenta (...) W., wniosł o oddalenie powództwa, zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu ww. pisma wskazano, że żądanie oddalenia powództwa oparte jest na braku legitymacji biernej pozwanego. Właścicielem nieruchomości położonej w W. przy ulicy (...) nie jest bowiem Skarb Państwa, a (...) W..

Powódka w piśmie z dnia 16 maja 2016 roku wskazała, że prostuje omyłkę pisarską w zakresie oznaczenia strony pozwanej na (...) W., reprezentowane przez Prezydent (...) W.. Powódka wniosła o wezwanie do udziału w sprawie w charakterze pozwanego (...) W..

Postanowieniem z dnia 31 maja 2016 roku Sąd Okręgowy Warszawa - Praga w Warszawie na podstawie art. 194 § 1 k.p.c. wezwał do udziału w sprawie (...) W. w charakterze pozwanego.

W odpowiedzi na pozew (...) W. wniosło o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwany wskazał, że pozew powódki winien podlegać odrzuceniu, z uwagi na wniesienie pozwu przeciwko stronie, która nie posiada legitymacji biernej. Ponadto pozwany wskazał, że wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty było uzasadnione i brak było podstaw do zaliczenia na poczet opłat wartości nakładów powódki.

Wyrokiem z dnia 12 lipca 2017 r. Sąd Okręgowy Warszawa – Praga w Warszawie:

1. oddalił powództwo przeciwko Skarbowi Państwa Prezydentowi (...) W.;
2. oddalił powództwo przeciwko (...) W.;
3. zasądził od powoda Spółdzielni (...) w W. na rzecz pozwanego Skarbu Państwa Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej kwotę 3.600 złotych tytułem kosztów procesu;
4. zasądził od powoda Spółdzielni (...) w W. na rzecz pozwanego (...) W. kwotę 3.600 złotych tytułem kosztów procesu;
5. nakazał pobrać od powoda Spółdzielni (...) w W. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego Warszawa – Praga w Warszawie kwotę 661,68 złotych tytułem części wynagrodzenia biegłego.

Podstawą rozstrzygnięcia były następujące ustalenia faktyczne i ich ocena prawna:

Właścicielem nieruchomości położonej w W. przy ulicy (...), stanowiącej działkę o nr ew. (...) z obrębu (...) o powierzchni 21109 m<sup>(2)</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...), jest (...) W..

Użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej o powierzchni 14.749 m<sup>(2)</sup> położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działkę gruntu o numerze ewidencyjnym (...) w obrębie (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą o nr KW Nr (...) jest powód Spółdzielnia (...) w W..

Pismem z dnia 19 grudnia 2012 r. Prezydent (...) W. wypowiedział Spółdzielni (...) w W. ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2012 roku, dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, położonej w W. przy ulicy (...), stanowiącej działkę o nr ew. (...) z obrębem (...) o powierzchni 21.109 m<sup>(2)</sup>. Jednocześnie pozwany zaproponował powódce nową opłatę roczną w wysokości 231.833,82 zł, obowiązującą od 1 stycznia 2013 r. Kwota ta została wyliczona jako 3 % aktualnej wartości ww. nieruchomości, wynoszącej 7.727.794 zł.

Pismem z dnia 23 stycznia 2013 r. powódka złożyła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu jest nieuzasadniona.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. orzeczeniem z dnia 25 sierpnia 2015 r., o sygn. KOX/3243/Po/13, na podstawie art. 79 ust. 3 w zw. z art. 73 ust. 2 i 2a o gospodarce nieruchomościami oddaliło wniosek Spółdzielni (...) w W. przeciwko Prezydentowi (...) W. o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, położonego w W. przy ulicy (...), stanowiącej działkę o nr ew. (...), z obrębem (...), o powierzchni 21109 m<sup>(2)</sup>, jest nieuzasadniona.

W uzasadnieniu tego orzeczenia Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. wskazało, że analiza operatu szacunkowego, sporządzonego na zlecenie (...) W., który był podstawą ustalenia kwoty wypowiedzenia, prowadzi do wniosku, że nie można zarzucić mu takich błędów, które dyskwalifikowałyby operat. Orzeczenie SKO zostało doręczone pełnomocnikowi powódki w dniu 20 października 2017 roku.

Wartość prawa własności nieruchomości gruntowej, położonej w W. przy ulicy (...), stanowiącej działkę o nr ew. (...), z obrębem (...), o powierzchni 21.109 m<sup>(2)</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...) według stanu na dzień 31 grudnia 2012 roku wynosi 6.502.000 zł. Nakłady poniesione przez powódkę w postaci instalacji i urządzeń gazowych, w tym przyłącza gazowe, oraz drugiej bramy wjazdowej nie są nakładami użytkownika wieczystego na grunt, tylko właściciela budynków i innych urządzeń na budynki i urządzenia. Nakłady na dodatkowy wjazd, nie powodują wzrostu wartości nieruchomości gruntowej.

Sąd w całości podzielił opinię biegłego sądowego. Opinia sporządzona przez biegłego sądowego jest logiczna, spójna, przekonująca, obiektywna, rzetelna i zgodna z zasadami wiedzy specjalistycznej, a ponadto nie budzi wątpliwości, co do przyjętej metodologii jej sporządzenia. Biegły szczegółowo i logicznie w opinii pisemnej i uzupełniającej wyjaśnił, jaką metodę szacowania przyjął, dlaczego przyjął do wyceny takie, a nie inne nieruchomości.

Sąd wskazał, że zgodnie z treścią art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, z zastrzeżeniem ust. 2 i 2a, podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości, określonej na dzień aktualizacji opłaty. Aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego (art. 77 ust. 3 ugn).

Stosownie do przepisu art. 72 ust. 1 i 3 pkt 5 ustawy opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z art. 67 ustawy. Wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana i wynosi za pozostałe nieruchomości gruntowe – 3 % ceny.

Zgodnie z treścią art. 221 ustawy przepisy art. 72 ust. 3 stosuje się odpowiednio do nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste przed dniem 1 stycznia 1998r., z wyjątkiem nieruchomości, dla których stawki procentowe opłat rocznych zostały ustalone w wysokości powyżej 3 %. Jeżeli przy oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nie została określona wysokość stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania

wieczystego, właściwy organ określi wysokość tej stawki, z wyłączeniem przypadków, o których mowa w art. 217 ust. 1, stosując tryb postępowania określony w art. 78 - 81.

Okolicznością niesporną między stronami jest wysokość stawki procentowa opłaty rocznej, która została ustalona na 3 %. Stawka ta stanowi podstawę ustalenia wysokości opłaty rocznej.

W sprawie występowało dwóch pozwanych. Sąd oddalił powództwo wobec obu pozwanych, na różnych podstawach. Odnośnie Skarbu Państwa wskazał, że żądanie powódki jest oczywiście nieuzasadnione, gdyż Skarb Państwa nie jest właścicielem nieruchomości, co do której toczyło się postępowanie przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w W. i nie występował w tym postępowaniu, a zatem nie ma legitymacji biernej w procesie, wywołanym skargą na orzeczenie SKO.

Odnośnie (...) W. w ocenie Sądu powództwo podlegało oddaleniu z uwagi na uchybienie terminowi 14 - dniowemu, o którym mowa w art. 80 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z tym przepisem od orzeczenia kolegium właściwy organ lub użytkownik wieczysty mogą wnieść sprzeciw w terminie 14 dni od dnia doręczenia orzeczenia. Wniesienie sprzeciwu jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości. Orzeczenie SKO zostało doręczone pełnomocnikowi powódki 20 października 2017 roku. Termin do skutecznego zaskarżenia orzeczenia wobec (...) W. upłynął zatem z dniem 3 listopada 2015 roku. Wniosek o wezwanie do udziału w sprawie tego pozwanego został złożony dopiero 16 maja 2016 roku, a więc znacznie po upływie terminu 14 dniowego, o którym mowa we wskazanym przepisie.

Sąd wskazał, że powódka skarżąc orzeczenie błędnie oznaczyła stroną pozwaną, a błąd ten wobec niezłożenia skargi, a w konsekwencji pozwu, wobec właściwego podmiotu skutkować musi oddaleniem powództwa. W orzecznictwie ugruntowane jest stanowisko, że termin określony w art. 80 ust. 1 U.S. ma charakter materialnoprawny, jest terminem zawitym, nieprzywracalnym. Jego prawidłowe wniesienie powoduje utratę mocy orzeczenia kolegium oraz przeniesienie sporu do sądu powszechnego. Natomiast upływ terminu do jego wniesienia, a taka sytuacja zaistniała w niniejszej sprawie, bowiem sprzeciw został wniesiony z przekroczeniem terminu, powoduje, że wiążące staje się orzeczenie SKO, a strona traci uprawnienie do żądania przekazania sprawy do sądu (tak wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 5 lipca 2013 r. I ACa 396/13). Z tych samych powodów brak podstaw do odrzucenia pozwu wobec (...) W.. Uchybienie bowiem terminu do złożenia skargi na orzeczenie SKO nie prowadzi do niedopuszczalności drogi sądowej. Samodzielną podstawą do odrzucenia pozwu nie było również pozwanie Skarbu Państwa. W przypadku braku legitymacji biernej sąd nie odrzuca pozwu, tylko go oddala.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. Na koszty postępowania złożyły się: opłata od pozwu uiszczona przez powoda w kwocie 4.880 zł, koszty zastępstwa pełnomocników stron po 3.600 zł, wynagrodzenie biegłego 3.161,68 zł (w tym zaliczka na poczet opinii biegłego poniesiona przez powoda 2.500 zł k. 182v. i 661, 68 tymczasowo poryta z sum SP). Powód przegrał sprawę w całości zobowiązany jest do poniesienia w całości kosztów procesu.

Apelację od powyższego orzeczenia wniósł powód, zaskarżając je w części, tj. w pkt 2, 4 i 5 wyroku i zarzucając mu:

1) naruszenie przepisów postępowania, mające wpływ na wynik sprawy, a mianowicie art. 80 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami poprzez dokonanie błędnej wykładni przedmiotowego przepisu i w konsekwencji błędne uznanie, że sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 25 sierpnia 2015 r. został wniesiony przez powoda z uchybieniem terminu;

2) naruszenie przepisów postępowania, mające wpływ na wynik sprawy, a mianowicie art. 80 ust. 2 w zw. z art. 78 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami poprzez ich błędne niezastosowanie w przedmiotowej sprawie na skutek dokonania przez Sąd badania prawidłowości oznaczenia strony pozwanej poprzez ocenę literalnego oznaczenia strony w sprzeciwie z dnia 30 października 2015 r., z pominięciem innych dokumentów, a w szczególności wniosku powoda z dnia 23 stycznia 2013 r. oraz uzasadnienia sprzeciwu, a w konsekwencji uznanie za

stronę pozwaną Skarbu Państwa a nie (...) W., reprezentowanego przez Prezydenta (...) W., jak wskazano we wniosku użytkownika wieczystego z dnia 23 stycznia 2013 r.;

3) błąd w ustaleniach faktycznych, przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia, polegający na błędnym i bezpodstawnym przyjęciu, że „użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej o powierzchni 14.749 m<sup>(2)</sup> położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działkę gruntu o numerze ewidencyjnym (...) w obrębie (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą o nr KW Nr (...) jest powód B. M.”, gdy przedmiotem sporu było ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ul. (...), stanowiącej działkę gruntu o numerze ewidencyjnym (...) z obrębu (...) o powierzchni 21109, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), której użytkownikiem jest Spółdzielnia (...) w W.;

4) naruszenie przepisów postępowania, mające wpływ na wynik sprawy, a mianowicie art. 194 § 1 k.p.c. poprzez jego błędne zastosowanie w niniejszej sprawie i wezwanie do udziału w sprawie w charakterze pozwanego (...) W., a w konsekwencji w oparciu o przepis art. 380 k.p.c. powód wniósł o rozpoznanie Postanowienia Sądu Okręgowego Warszawa - Praga w Warszawie Wydział I Cywilny z dnia 31 maja 2016 r. wydanego w przedmiotowej sprawie i jego uchylenie.

Mając na uwadze powyższe powód wniósł zmianę wyroku Sądu Okręgowego Warszawa - Praga w Warszawie w zaskarżonej części poprzez uwzględnienie powództwa i ustalenie, że dokonane w piśmie Prezydenta (...) W. wypowiedzenie ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2012 r. dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działkę o nr ew. (...)z obrębu (...) jest nieuzasadnione i ustalenie opłaty rocznej w wysokości dotychczas ponoszonej przez użytkownika wieczystego nieruchomości oraz orzeczenie o kosztach postępowania, w tym kosztach zastępstwa procesowego według norm prawem przewidzianych za I i II instancję.

Ponadto na podstawie art. 380 k.p.c. wniósł o rozpoznanie jako niezaskarżalnego Postanowienia Sądu Okręgowego Warszawa - Praga w Warszawie Wydział I Cywilny wydanego w niniejszej sprawie w dniu 31 maja 2016 r. w przedmiocie wezwania do udziału w sprawie (...) W. w charakterze pozwanego w trybie art. 194 § 1 k.p.c., wnosząc o jego uchylenie.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja powoda zasługiwała na uwzględnienie.

Spór w niniejszej sprawie dotyczył wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, ponoszonej przez użytkownika wieczystego, aktualizacja opłaty dokonana przez pozwanego w trybie art. 73 ust 2 u.g.n. obejmowała jedynie wzrost wartości gruntu. Sąd Okręgowy wskazał, że powód skarżąc orzeczenie błędnie oznaczył stroną pozwaną, a błąd ten wobec niezłożenia skargi, a w konsekwencji pozwu, wobec właściwego podmiotu skutkować musi oddaleniem powództwa. Sąd wskazał, że upływ terminu do wniesienia sprzeciwu, a taka sytuacja zaistniała w niniejszej sprawie, bowiem sprzeciw został wniesiony z przekroczeniem terminu wobec właściwego podmiotu, powoduje, że wiążące staje się orzeczenie SKO, a strona traci uprawnienie do żądania przekazania sprawy do sądu. Uchybienie terminu do złożenia skargi na orzeczenie SKO skutkowało oddaleniem powództwa w niniejszej sprawie.

Zaprezentowane stanowisko Sądu I instancji jest błędne. Stosownie do treści art. 80 i 78 ust. 2 u.g.n., użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia, złożyć do SKO wnioski o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości, zaś wniesienie w terminie sprzeciwu od orzeczenia SKO w tym przedmiocie, powoduje, że orzeczenie to traci moc. Sprzeciw wyraża wolę strony, by sprawa została rozpatrzona przez sąd powszechny, przy czym sąd ten w żaden sposób nie odnosi się do orzeczenia kolegium ani też nie jest nim związany. Podmiotem uprawnionym do wniesienia sprzeciwu jest użytkownik wieczysty, będący adresatem orzeczenia samorządowego kolegium odwoławczego. Termin do wniesienia sprzeciwu wynosi 14 dni, licząc od dnia doręczenia orzeczenia. Sprzeciw wnosi się do sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości za pośrednictwem kolegium, nie wymaga on uzasadnienia. Wystarczy, iż wynika z jego

treści, że użytkownik wieczysty nie jest zadowolony z rozstrzygnięcia kolegium. Sformułowanie przez użytkownika zarzutów, zgłoszenie żądań oraz ich uzasadnienie w zakresie dotyczącym proponowanej aktualizacji opłaty rocznej, powinny zostać zawarte we wniosku, wnoszonym do kolegium w trybie art. 78 ust. 2, który w razie wniesienia sprzeciwu zastępuje pozew. Sprzeciw powinien jedynie zawierać wskazanie osoby, przez którą jest wnoszony, jej adres, oznaczenie kwestionowanego orzeczenia kolegium, żądanie przekazania sprawy na drogę sądową oraz podpis (tak Małgorzata Krassowska, Komentarz do art. 80 ustawy o gospodarce nieruchomościami, LexisNexis, 2003). Sprzeciw od orzeczenia samorządowego kolegium odwoławczego, rozstrzygającego spory o wysokość opłaty za użytkowanie wieczyste, nie jest bowiem środkiem odwoławczym, lecz żądaniem przekazania sprawy na drogę procesu cywilnego.

Treść art. 80 ust. 2 u.g.n. wskazuje, że złożenie sprzeciwu skutkuje przekazaniem przez SKO pierwotnego wniosku i akt sprawy do rozpoznania przez sąd powszechny. Wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona lub jest uzasadniona w innej wysokości zastępuje pozew. Zatem charakteru pozwu nabiera w tym przypadku pierwotny wniosek, a nie sprzeciw, a zakres kognicji sądu wyznaczają stanowiska stron, co do kształtu podmiotowego sporu, sposobu i wysokości stawek, wyrażone we wniosku użytkownika wieczystego.

Przypomnieć należy, że orzeczenie SKO zostało doręczone pełnomocnikowi powódki 20 października 2017 roku. Termin do skutecznego zaskarżenia orzeczenia wobec (...) W. upływał zatem z dniem 3 listopada 2015 roku. Sprzeciw został złożony w dniu 2 listopada 2015 r. (koperta k. 25), a zatem w przepisany terminie. We wniosku zaś z dnia 23 stycznia 2013 r. (zastępującym pozew) prawidłowo jako stronę pozwaną wskazano właściciela nieruchomości, tj. (...) W.. Nieprawidłowo zatem Sąd uznał, że powód skarżąc orzeczenie błędnie oznaczył stronę pozwaną, a błąd ten – tj. niezłożenie pozwu wobec właściwego podmiotu - skutkować musi oddaleniem powództwa.

Oznacza to zarazem, że nie było też podstaw do zweryfikowania kwestionowanego postanowienia Sądu I instancji o wezwaniu do udziału w sprawie (...) W. w trybie art. 380 k.p.c. Podmiot ten od początku procesu był bowiem stroną pozwaną, a wydane postanowienie o wezwaniu (...) W. do udziału w sprawie było zbędne i nie wywołało żadnych skutków prawnych. Dodatkowo wskazać należy, że pełnomocnik powoda nie zgłosił zastrzeżenia w trybie art. 162 k.p.c. odnośnie tego uchybienia. W świetle zatem ugruntowanego już orzecznictwa utracił możliwość powoływania się na to uchybienie w dalszym toku postępowania, w tym w zarzutach apelacji ( np. wyroki Sądu Najwyższego z 27 maja 2010 r., III CSK 248/09 czy z 22 lipca 2010, I CNP 100/09, Legalis). Wniosek zgłoszony w trybie art. 380 k.p.c. w zakresie tego postanowienia jest więc nieskuteczny. Kontrola instancyjna opisanego wyżej postanowienia mogłaby zatem nastąpić jedynie na wniosek strony zgłoszony w trybie art. 380 k.p.c., poprzedzony stosownym zastrzeżeniem z art. 162 k.p.c.

Mając powyższe na uwadze wskazać należy, że powód spełnił przesłanki, wynikające z art. 77 ust. 1 oraz 78 ust. 1 powołanej powyżej ustawy o gospodarce nieruchomościami. Ponieważ SKO w W. orzeczeniem z dnia 25 sierpnia 2015 r. oddaliło złożony wniosek o ustalenie, że wypowiedzenie opłaty rocznej jest nieuzasadnione, a następnie powód wniósł sprzeciw od powyższego orzeczenia w ustawowo zakreślonym terminie, Sąd Apelacyjny mógł merytorycznie rozstrzygnąć powyższą kwestię, posiłkując się opinią biegłego sądowego. W ocenie Sądu Apelacyjnego biegły sądowy J. K., wykorzystując swoje doświadczenie zawodowe oraz posiadane specjalistyczne wykształcenie, sporządził opinię w sposób rzetelny i wnikliwy. Opinia ta nie była kwestionowana przez strony. Uwzględniając treść opinii stwierdzić należy, iż istniały podstawy do zwiększenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości, z uwzględnieniem wartości wskazanej w opinii, a więc kwoty 6.502.000 zł, tj. ustalić opłatę z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości na kwotę 195.060 zł ( $6.502.000 \text{ zł} \times 3 \% = 195.060 \text{ zł}$ ).

Odnosząc się do podnoszonej przez powoda kwestii zaliczenia na poczet wysokości opłaty wartości dokonanych nakładów Sąd Apelacyjny podziela ten nurt interpretacji art. 77 ust. 4 u.g.n., w myśl którego użyte przez ustawodawcę pojęcie budowy urządzeń infrastruktury technicznej należy wyklądać zgodnie z definicją z art. 143 ust. 2 u.g.n. W orzecznictwie podkreśla się, że „(...) dla ustalenia zakresu przedmiotowego nakładów, które podlegają rozliczeniu w relacji właściciel - użytkownik wieczysty, (...) istotne jest, że chodzi o infrastrukturę publiczną, co wynika z brzmienia art. 143 ust. 1 u.g.n., który nakazuje stosować postanowienia o opłacie adiacenckiej w wypadku, gdy wspomniane urządzenia zostały wybudowane z udziałem środków Skarbu Państwa, jednostek samorządu

terytorialnego, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi. Obowiązek uiszczenia opłaty adiacenckiej przez właścicieli i niektórych użytkowników wieczystych łączy się z uzyskaną przez nich korzyścią, polegającą na zwiększeniu wartości ich nieruchomości wskutek stworzenia warunków do jej podłączenia do urządzeń infrastruktury technicznej albo warunków do korzystania z wybudowanej drogi, przy uwzględnieniu odległości urządzeń infrastruktury technicznej od nieruchomości, dostępności urządzenia do podłączenia do nieruchomości oraz dostępności korzystania z drogi - art. 146 ust. 1 w zw. z art. 148a u.g.n.” (tak Sąd Najwyższy w uzasadnieniu powołanego wyżej wyroku z dnia 26 lutego 2016 r., IV CSK 238/15; podobnie w wyroku z dnia 31 stycznia 2013 r., II CSK 223/12, Legalis).

Zasadność przedstawionego poglądu potwierdza zestawienie art. 77 ust. 4 - 6 z art. 148 ust. 4 i art. 87 ust. 4 i 5 powołanej ustawy. Należy podkreślić, że celem regulacji, związanej z rozliczeniem nakładów użytkownika wieczystego na budowę urządzeń infrastruktury technicznej jest zrationalizowanie obciążeń użytkowników wieczystych nieruchomości tak, aby nie ponosili oni negatywnych skutków udziału finansowego w inwestycjach w publiczną infrastrukturę i wykluczenie sytuacji, w której ponoszą oni koszty w formie nakładu na powstanie tej infrastruktury, a jednocześnie obciąża ich obowiązek uiszczenia zwiększonych obciążeń finansowych (wyższej opłaty rocznej), wynikający ze wzrostu wartości nieruchomości gruntowej na skutek lepszego uzbrojenia technicznego terenu.

Z tej przyczyny wartość nakładów na infrastrukturę techniczną podlega zaliczeniu na poczet wzrostu opłat za użytkowanie wieczyste, a w wypadku podstaw do obciążenia opłatą adiacencką, umniejsza tę opłatę. Takiego charakteru nie mają natomiast inwestycje w uzbrojenie własnej nieruchomości, które nie mieszczą się w pojęciu nakładów na budowę infrastruktury. W orzecznictwie podkreśla się zatem, że drogi wewnętrzne, sieci kanalizacyjne, przyłącza itp. ulokowane na nieruchomości wieczystego użytkownika nie stanowią nakładów wskazanych w art. 77 ust. 4 u.g.n. (tak Sąd Najwyższy w cytowanych wyżej orzeczeniach, a także w wyroku z dnia 21 maja 2014 r., II CSK 451/13, Legalis; podobnie Sąd Apelacyjny w Gdańsku w wyroku z dnia 25 stycznia 2016 r., V ACA 328/15, Legalis).

Nakłady w postaci wewnętrznej infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, parkingów, placów manewrowych oraz ich odwodnienia, oświetlenia terenu, chodników i opasek przy budynkach, czy podziemnych zbiorników (póź. i retencyjnych) nie mają również charakteru nakładów koniecznych w rozumieniu art. 77 ust. 6 u.g.n. 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 (zob. wyrok SN z dnia 30 stycznia 2014 r., III CSK 42/13, Legalis).

W świetle zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego nie budzi wątpliwości, że nakłady wskazane w apelacji, tj. wykonania przyłącza gazowego, zostały poczynione w związku z posadowieniem na nieruchomości budynków mieszkalnych i przede wszystkim zapewniają możliwość użytkowania tych budynków (a nie gruntu jako takiego), zgodnie z ich przeznaczeniem. Nakłady poczynione na instalacje i urządzenia gazowe oraz drugą bramę wjazdową nie są nakładami użytkownika wieczystego na grunt tylko właściciela budynków i innych urządzeń na budynki i urządzenia. Bez istnienia przedmiotowych nakładów nie byłoby możliwe korzystanie z budynków, stanowiących własność strony powodowej, natomiast te nakłady w sytuacji braku budynku nie mają znaczenia dla samego gruntu i korzystania z niego zgodnie z przeznaczeniem, co wyklucza uznanie ich za nakłady konieczne w rozumieniu art. 77 ust. 6 u.g.n. Natomiast nakłady na dodatkowy zjazd nie spowodowały zgodnie z opinią biegłego wzrostu wartości nieruchomości gruntowej.

Mając powyższe na uwadze zdaniem Sądu Apelacyjnego wniosek powoda o rozliczenie nakładów nie jest uzasadniony.

Wskazać należy, że powództwo rozpoznawane przez sąd na podstawie art. 80 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami ma charakter powództwa o ukształtowanie prawa. Sąd powszechny posiada kognicję do ukształtowania wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, przy czym nie sprawuje funkcji kontrolnej ani nadzorczej nad samorządowym kolegium odwoławczym, lecz od początku, od nowa samodzielnie rozstrzyga spór o zasadność dokonanej aktualizacji opłaty rocznej. Zatem sąd nie ogranicza się do oceny skuteczności

czy bezskuteczności wypowiedzenia stawki opłaty, ale tę stawkę ustala w sposób wiążący dla stron stosunku umownego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 lutego 2013 r., IV CSK 430/12).

Mając powyższe na względzie Sąd Apelacyjny częściowo uwzględnił apelację, zmieniając na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zaskarżony wyrok co do rzeczywistej wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste, zaś w pozostałym zakresie apelację jako bezzasadną oddalił na podstawie art. 385 k.p.c. O kosztach Sąd Apelacyjny orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. rozliczając je proporcjonalnie do wyniku procesu i stwierdzając, że strona powodowa wygrała niniejszy proces w 38 % zaś strona pozwana w 62 %. Koszty postępowania apelacyjnego także podlegały stosunkowemu rozdzieleniu, zważywszy na okoliczność uwzględnienia apelacji w 38 %. Stąd też rozstrzygnięcie w tym zakresie znalazło oparcie w art. 100 k.p.c. w zw. z § 2 ust. 6 i § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie i rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych. Zwrócono stronie powodowej koszty procesu ustalone od wskazanej wartości przedmiotu zaskarżenia i wyliczone proporcjonalnie do wygranej części apelacji (38 % razy 8.930 = 3.393,40 zł) po potrąceniu tak samo wyliczonych kosztów należnych stronie przeciwnej (62 % razy 4.050 = 2.511 zł).

Ewa Kaniok Aleksandra Kempczyńska Joanna Piwowarun - Kołakowska