

Sygn. akt VI ACa 314/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 listopada 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Krzysztof Tucharz

Sędziowie: Sędzia Teresa Mróz

Sędzia Agata Zajac

Protokolant: st. sekr. sądowy Aneta Wąsowicz

po rozpoznaniu w dniu 14 listopada 2019 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) S.A. w W.

przeciwko Skarbowi Państwa - Prezydentowi (...) W.

o ustalenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 15 lutego 2018 r.

sygn. akt XXV C 477/16

1) *zmienia zaskarżony wyrok w punkcie pierwszym w ten sposób, że nadaje mu następującą treść:*

„ustala, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, stanowiącej własność Skarbu Państwa, oznaczonej jako działki o numerach ewidencyjnych: (...) w obrębie (...), o łącznej powierzchni 21 755 m⁽²⁾ położonej w W. przy ul. (...), objętej księgą wieczystą nr (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy (...) w W., wynosi od dnia 1 stycznia 2013 r. - 345 519,42 zł (trzysta czterdzieści pięć tysięcy pięćset dziewiętnaście złotych czterdzieści dwa grosze), z tym, że użytkownik wieczysty zobowiązany jest wnieść opłatę za 2013 rok w kwocie 175 418,84 zł (sto siedemdziesiąt pięć tysięcy czterysta osiemnaście złotych osiemdziesiąt cztery grosze), za 2014 rok w kwocie 260 469,13 zł (dwieście sześćdziesiąt tysięcy czterysta sześćdziesiąt dziewięć złotych trzynaście groszy) a od 2015 roku w wysokości 345 519,42 zł (trzysta czterdzieści pięć tysięcy pięćset dziewiętnaście złotych czterdzieści dwa grosze)”;

2) *oddala apelację w pozostałej części;*

3) *zasądza od (...) S.A. w W. na rzecz Skarbu Państwa - (...) kwotę 8 100 zł (osiem tysięcy sto złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.*

Sygn. akt VI ACa 314/18

UZASADNIENIE

W dniu 8 listopada 2012 r. Prezydent (...) W. wypowiedział (...) S.A. z siedzibą w W. wysokość dotychczasowej opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działki gruntu nr (...) z obrębem (...), o łącznej powierzchni 21.755 m², ustalając, że od dnia 1 stycznia 2013 r. nowa opłata roczna będzie wynosić 345.519,42 zł.

(...) S.A. złożyła w dniu 21 grudnia 2012 r. wniosek do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. w którym wносиła o stwierdzenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania opisanej wyżej nieruchomości jest nieuzasadniona, ewentualnie, że jest ona uzasadniona w niższej wysokości niż wskazana kwota – 345.519,42 zł.

Orzeczeniem z dnia 21 sierpnia 2015 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze oddalił powyższy wniosek.

Z kolei (...) S.A. wniosła od tego orzeczenia sprzeciw i domagała się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej została dokonana w sposób bezskuteczny, ewentualnie jest ona w całości nieuzasadniona a w razie ustalenia iż podwyższenie opłaty jest uzasadnione w całości lub w części wniosowała o zaliczenie, na poczet nowej opłaty, równowartości poniesionych przez użytkownika wieczystego nakładów w kwocie 500.000 zł, na podstawie art. 77 ust. 4 i 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Po przekazaniu sprawy przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze do Sądu Okręgowego w W., gdzie wniosek (...) S.A. z dnia 21 grudnia 2012 r. zastępował pozew, strona pozwana – Skarb Państwa – Prezydent (...) W., wniosła o oddalenie powództwa, wskazując iż zachodziły podstawy do wypowiedzenia wysokości dotychczasowej opłaty rocznej z uwagi na wzrost wartości przedmiotowej nieruchomości oraz, że zachowano w pełni procedurę aktualizacji opłaty przewidzianą w art. 78 ust. 1 u.g.n. cyt. wyżej ustawy.

Po przeprowadzeniu w sprawie postępowania dowodowego Sąd Okręgowy oddalił powództwo wyrokiem z dnia 15 lutego 2018 r. i obciążył powodową spółkę kosztem procesu na rzecz strony przeciwnej oraz nakazał pobrać od powódki na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w W. nieuiszczone koszty sądowe.

Powyższe rozstrzygnięcie zostało oparte na następujących ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych.

Skarb Państwa jest właścicielem, nieruchomości gruntowej, składającej się z działek o numerach (...) o łącznej powierzchni 21.755 m², położonej w W. przy ul. (...) użytkownikiem wieczystym była, w trakcie aktualizacji opłaty rocznej, (...) S.A. z siedzibą w W..

Pismem z dnia 8 listopada 2012 r. Prezydent (...) W., działając jako statio fisci Skarbu Państwa, wypowiedział użytkownikowi wieczystemu wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego tejże nieruchomości z uwagi na zmianę wartości gruntu, ustalając od dnia 1 stycznia 2013 r. nową wysokości opłaty rocznej na kwotę 345.519,42 zł z zachowaniem 3%-owej stawki opłaty, w rezultacie przyjęcia iż aktualna wartość przedmiotowej nieruchomości określona została, w oparciu o operat szacunkowy rzeczoznawcy majątkowego na kwotę 11.517.314 zł.

Z powyższym wypowiedzeniem nie zgodziła się (...) S.A. wszczynając procedurę odwoławczą.

Sąd Okręgowy dopuścił w niniejszej sprawie dowód z opinii biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego – A. A., która określiła wartość owej nieruchomości, według jej stanu na dzień 1 stycznia 2013 r. na kwotę 12.944.225 zł.

Znajdowały się tam stare budynki o charakterze przemysłowo – usługowym, które po dacie 1 stycznia 2013 r. zostały wyburzone a inwestor uzyskał warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w kierunku zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej a następnie przystąpił do realizacji inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej.

Przed dniem 1 stycznia 2013 r. (...) S.A. dokonała na terenie objętym użytkowaniem wieczystym następujących nakładów:

- 1) wymiana układów pomiarowych w celu modernizacji odczytu poboru energii elektrycznej i umożliwienia zmiany na wolnorynkowy odbiór energii elektrycznej,
- 2) wymiana kanalizacji kamionkowej w drodze wewnętrznej zlokalizowanej na przedmiotowej nieruchomości,
- 3) wykonanie prac modernizacyjnych układów pomiarowych celem dostosowania do (...),
- 4) remont istniejących na terenie nieruchomości dróg wewnętrznych.

Powyższe nakłady miały na celu utrzymanie w należyтым stanie sieci wodnej, kanalizacyjnej i elektrycznej. Zmodernizowane sieci zostały później wykorzystane w budowanych na tym terenie budynkach mieszkalnych.

Sąd uznał, że wyżej opisane nakłady nie spełniają wymogów do zakwalifikowania ich jako nakłady na budowę infrastruktury technicznej, w rozumieniu art. 143 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, o których mowa w art. 77 ust. 4 tej ustawy, ani za nakłady konieczne wpływające na cechy techniczno – użytkowe gruntu, zwiększające wartość nieruchomości w kontekście wykorzystania gruntu pod funkcję przemysłowo - usługową, o których mowa w art. 77 ust. 6 u.g.n.

Zarówno w zakresie klasyfikacji wskazanych wyżej nakładów pod kątem możliwości ich zaliczenia na poczet różnicy pomiędzy dotychczasową a wymaganą obecnie opłatą roczną z tytułu użytkowania wieczystego jak też wartości przedmiotowej nieruchomości na datę aktualizacji rzeczony opłaty Sąd Okręgowy uznał za w pełni wiarygodną opinię biegłej sądowej A. A.. Gdy chodzi o kwestię wyceny nieruchomości, to biegła wyjaśniła, jakimi kryteriami kierowała się przyjmując do porównania transakcje dot. nieruchomości podobnych do nieruchomości szacowanej i przyczyn zastosowania określonych współczynników korygujących.

Co się zaś tyczy przyczyn dla których nakłady użytkownika wieczystego na przedmiotową nieruchomość nie spełniają wymogów określonych w art. 77 ust. 4 i 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami to również należało zaakceptować tu punkt widzenia biegłej.

Sąd wskazał, że na podstawie art. 77 ust. 4 cyt. wyżej ustawy można uwzględnić nakłady użytkownika wieczystego na budowę urządzeń infrastruktury technicznej jeżeli znajdują się one na nieruchomościach sąsiadujących bezpośrednio z nieruchomością gruntową oddaną w użytkowanie wieczyste, a w przypadku nakładów koniecznych na grunt o których mowa w art. 77 ust. 6 u.g.n. chodzi o nakłady niezbędne, zapewniające normalne korzystanie z niego, zgodnie z przeznaczeniem.

Należy przy tym podkreślić, że nie chodzi tu o nakłady użyteczne, dokonywane w celu ulepszenia rzeczy, których poniesienie nie jest konieczne do korzystania z nieruchomości gruntowej.

Odnosząc się do poszczególnych nakładów na urządzenia infrastruktury technicznej zgłoszonych przez powodową spółkę Sąd wskazał, iż nie mogą one zostać uwzględnione z następujących przyczyn:

- a) przyłączenie instalacji elektrycznej do sieci elektroenergetycznej (...) nastąpiło po dacie 1 stycznia 2013 r. i miało związek z realizacją nowej inwestycji mieszkaniowej, podczas gdy wcześniej przedmiotowa nieruchomość była podłączona do sieci,
- b) wymiana układów pomiarowych w celu modernizacji odczytu poboru energii elektrycznej (co miało miejsce w drugiej połowie 2012 r.) nie stanowią nakładów na budowę infrastruktury technicznej, wskazanych w art. 77 ust. 4 u.g.n. Nie były to również nakłady konieczne, w rozumieniu art. 77 ust. 6 u.g.n. gdyż służyły one tylko budynkom stanowiącym własności użytkownika a nie wpływały na cechy techniczno - użytkowe gruntu,
- c) wymiana kanalizacji kamionkowej w drodze wewnętrznej zlokalizowanej na przedmiotowej nieruchomości w II połowie 2012 r.) polegała na modernizacji oraz przywróceniu pierwotnej funkcji urządzeniom infrastruktury technicznej i dlatego również nie spełniają wymogów określonych w art. 77 ust. 4 lub 6 u.g.n.,

d) modernizacja układów pomiarowych celem dostosowania do (...) (II połowa 2012 r.) nie stanowiła nakładów na budowę infrastruktury technicznej (art. 77 ust. 4 u.g.n.). Nie miała ona również cech nakładów koniecznych gdyż nie służyła nieruchomości gruntowej lecz budynkom będących własnością użytkownika wieczystego,

e) remont istniejących dróg wewnętrznych obejmował prace mające na celu przywrócenie pierwotnej funkcji szlakom komunikacyjnym i nie mógł być objęty dyspozycją art. 77 ust. 4 i 6 u.g.n.,

f) usunięcie z nieruchomości znajdujących się tam drzew, oczyszczenie studni rewizyjnych, unieszkodliwienie osadu ropopochodnego, ocena zanieczyszczenia środowiska gruntowo – wodnego i badania zoologiczne – wszystko to miało miejsce już po 1 stycznia 2013 r. i pozostawało w związku z planowaną inwestycją w postaci budowy bloku mieszkalnego i nie z korzystaniem z gruntu z jego przeznaczeniem na cele przemysłowe.

Tak samo należy ocenić inne nakłady, ponoszone po dniu 1 stycznia 2013 r., podjęte w zamiarze przygotowania nieruchomości do inwestycji mieszkaniowej.

Skoro z przeprowadzonego w postępowaniu sądowym dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego wynikało, iż na datę aktualizacji opłaty rocznej wartość nieruchomości gruntowej (12.944.255 zł), będącej w użytkowaniu wieczystym powodowej spółki była wyższa niż ustalił to Prezydent (...) W. wypowiadając wysokość dotychczasowej opłaty, chybnym był zarzut powódki o dokonaniu przez ten organ nieuzasadnionej aktualizacji.

Poza tym, wbrew stanowisku strony powodowej, dokonane wypowiedzenie było skuteczne, gdyż mimo iż wysokość nowej opłaty rocznej przewyższała więcej niż dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej, co zgodnie z art. 77 ust. 2a u.g.n. zapewnia użytkownikowi wieczystemu ochronę polegającą na zmniejszeniu ciężącego na nim z tego tytułu zobowiązania pieniężnego w pierwszych dwóch latach licząc od wejścia w życie aktualizacji opłaty, to jednak w wypowiedzeniu dokonanym w piśmie z dnia 8 listopada 2012 r. powołany wyżej organ nie miał obowiązku informowania powodowej spółki – w jakiej wysokości powinna ona wnieść opłaty roczne w latach 2013 i 2014. Taki pogląd podyktowany jest faktem, że przepis art. 77 ust. 2a u.g.n. nie dotyczy ustalenia zaktualizowanej opłaty rocznej lecz reguluje wykonanie zobowiązania wynikającego z tytułu wprowadzenia nowej opłaty, jeżeli jej wysokość przewyższa dwukrotność dotychczasowej opłaty.

Ponadto Sąd Okręgowy uznał, że brak jest przesłanek aby zamieszczać w wyroku wysokość rzeczowej opłaty, w kolejnych latach, z uwzględnieniem art. 77 ust. 2a u.g.n., albowiem w rozpoznawanej sprawie nie zachodziła potrzeba kształtowania w orzeczeniu sądowym wysokości opłaty rocznej wobec tego, iż dokonana przez Prezydenta (...) W. aktualizacja tej opłaty była uzasadniona w całości, co skutkowało oddaleniem powództwa.

Powyższy wyrok zaskarżyła w całości powodowa spółka podnosząc w apelacji następujące zarzuty:

1) naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik sprawy, tj.:

a) art. 80 ust. 1 ust. i ust. 3 ustawie o gospodarce nieruchomościami poprzez niezastosowanie i brak w zaskarżonym wyroku opłaty za użytkowanie wieczyste jaką powód zobowiązany jest płacić od 1 stycznia 2013 r. pomimo, że zaskarżony wyrok, jako orzeczenie kształtujące prawo powinien obligatoryjnie określać wysokość opłaty za użytkowanie wieczyste począwszy od dnia 1 stycznia 2013 r.;

b) naruszenie art. 227 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. i w zw. z art. 3 k.p.c. poprzez brak dopuszczenia dowodu zgłoszonego przez powoda w pkt 5-7. Sprzeciwu (przy braku formalnego oddalenia tych wniosków dowodowych) co doprowadziło do oparcia zaskarżonego wyroku na niekompletnym materiale dowodowym, podczas gdy dowody te dotyczyły okoliczności mających dla sprawy istotne znaczenie;

c) naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozpatrzenia materiału dowodowego co doprowadziło do błędnego uznania, że powód nie dokonał nakładów na nieruchomościach sąsiednich,

które były nakładami koniecznymi oraz nakładami zwiększającymi wartość nieruchomości, podczas gdy powód przedstawił dowody poniesienia nakładów użytecznych i koniecznych w rozumieniu art. 77 ust. 4-6 u.g.n.;

d) naruszenie art. 227 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. i w zw. z art. 3 k.p.c. poprzez brak dopuszczenia dowodu zgłoszonego przez powoda w pkt 4. Sprzeciwu tj. wniosku o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego w zakresie w jakim opinia powinna uwzględniać czy zostały poczynione nakłady na nieruchomości sąsiednie w stosunku do nieruchomości i czy nakłady na nieruchomości sąsiednie spełniały kryteria zaliczenia ich wartości na poczet podwyższonej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego za nieruchomość co doprowadziło do oparcia zaskarżonego wyroku na niekompletnym materiale dowodowym, podczas gdy przedmiotem tego dowodu miały być okoliczności mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie;

e) naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i dyrektyw zasad swobody sędziowskiej w ocenie dowodu z opinii biegłego A. A. polegające na błędnym ustaleniu, że opinia ta została sporządzona w sposób prawidłowy i rzetelny, co doprowadziło do nieprawidłowego ustalenia wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości.

2) naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

a) naruszenie art. 78 ust. 1 u.g.n. w zw. z art. 77 ust. 2a u.g.n. poprzez niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że brak wskazania w wypowiedzeniu wysokości nowej opłaty jaką powód zobowiązany jest płacić od 1 stycznia 2013 r. i w latach następnych z wyszczególnieniem kwot przypadających na kolejne lata nie powoduje bezskuteczności wypowiedzenia;

b) naruszenie art. 77 ust. 4, 5 oraz 6 u.g.n. w zw. z art. 143 ust. 2 u.g.n. poprzez błędne zastosowanie wynikające z przyjęcia, że wydatki powoda związane ze wskazanymi inwestycjami nie mogą stanowić nakładów podlegających zaliczeniu na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną.

W związku z powyższymi zarzutami powódka wniosła o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku poprzez:

a) uznanie, że dokonana przez Prezydenta (...) W. w piśmie z 8. listopada 2012 r. znak (...) aktualizacja dotychczasowej wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości została dokonana w sposób bezskuteczny;

ewentualnie, gdyby Sąd nie uznał, aktualizacja opłaty została dokonana w sposób bezskuteczny, że jest w całości nieuzasadniona;

ewentualnie, gdyby Sąd nie uznał, że aktualizacja opłaty nie jest w całości nieuzasadniona, że jest uzasadniona w innej niższej wysokości wynoszącej kwotę 87.709,42 zł;

b) o zaliczenie na poczet podwyższonej opłaty równowartości poniesionych przez użytkownika wieczystego nakładów w kwocie 500.000,00 /pięćset tysięcy/ złotych;

2. zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania odwoławczego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych;

ewentualnie,

3. uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji pozostawiając temu sądowi do rozstrzygnięcia o kosztach postępowania odwoławczego.

W odpowiedzi na apelację pozwany wnosił o jej oddalenie oraz o zasądzenie od powodowej spółki na rzecz Skarbu Państwa – (...) kosztów zastępstwa procesowego w instancji odwoławczej.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powoda mogła odnieść jedynie nieznaczny skutek.

Jeżeli chodzi o zasadnicze kwestie będące przedmiotem sporu między stronami takie jak: skuteczność dokonanego wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty rocznej, ustalenie rozmiaru nowej opłaty oraz możliwość zaliczenia poczynionych na przedmiotową nieruchomość nakładów, wskazywanych przez powodową spółkę jako spełniające wymogi określone w art. 77 ust. 4 i 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami przytoczone w apelacji zarzuty pozbawione były uzasadnionych podstaw prawnych.

Oczywiście chybiony był pogląd jakoby na organie dokonującym wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty rocznej spoczywał obowiązek wskazywania użytkownikowi wieczystemu, ile wynosić ona będzie w bezpośrednio następujących latach po jej aktualizacji, w sytuacji zaistnienia okoliczności przewidzianych w art. 77 ust. 2a cyt. wyżej ustawy.

Argumentacja powoda opiera się na błędnym założeniu, że mamy tu do czynienia z więcej niż jedną opłatą roczną – w pierwszym, drugim i trzecim roku po dokonaniu aktualizacji, podczas gdy jest tylko jedna, nowa opłata, którą Prezydent (...) W. wskazał w piśmie z 8 listopada 2012 r. (k. 111). W ślad za Sądem Okręgowym należy przywołać trafny pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w wyroku z dnia 6 grudnia 2012 r. sygn. akt III CSK 62/12, w myśl którego – art. 77 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami nie dotyczy ustalenia zaktualizowanej opłaty rocznej a jedynie reguluje wykonanie zobowiązania z tytułu zaktualizowanej opłaty rocznej, jeżeli jej wysokość przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty.

Chodzi tu zatem o określenie sposobu wnoszenia tej nowej opłaty przez użytkownika wieczystego poprzez zastosowanie szczególnego mechanizmu chroniącego interes użytkownika wieczystego w razie bardzo znacznego wzrostu wysokości opłaty w stosunku do tej jaką miał on obowiązek uiszczać, przed dokonaniem jej wypowiedzenia.

Zatem, w żadnym wypadku nie sposób zgodzić się z zarzutem apelacji, że Sąd Okręgowy naruszył przepis art. 78 ust. 1 u.g.n. przez rzekomo wadliwe przyjęcie, iż brak wskazania w wypowiedzeniu wysokości nowej opłaty, jaką powód zobowiązany jest płacić od 1 stycznia 2013 r. i w latach następnych nie powoduje bezskuteczności wypowiedzenia.

Nie do zaakceptowania był również zarzut naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. przez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów w zakresie dotyczącym opinii biegłej A. A. co do prawidłowo dokonanej wyceny rzeczonyj nieruchomości, na użytek aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego tego gruntu.

Jako dowolną należy potraktować polemikę skarżącego z przyjętą przez biegłą metodą wyceny nieruchomości (porównania parami), przy czym powód nie wskazuje jaką inną opcję biegły rzeczoznawca powinien zastosować w tej sprawie.

Co się zaś tyczy kwestii wyboru nieruchomości podobnych to biegła w przekonujący sposób wyjaśniła w opinii uzupełniającej z dnia 11 października 2017 r. (k. 719 – 724), jakimi kierowała się przesłankami dokonując selekcji trzech spośród 41 nieruchomości które były przedmiotem obrotu, o cechach najbardziej zbliżonych do nieruchomości wycenionej.

Odmienne w tym względzie stanowisko powoda jest jedynie wyrazem jego subiektywnego punktu widzenia.

Jeżeli chodzi o zarzut naruszenia art. 227 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. i art. 3 k.p.c. poprzez nierozpoznanie wniosku powoda o dopuszczenie dowodów wskazanych w punkcie 5 – 7 sprzeciwu od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego (k. 5 a.s.) to brak formalnego odniesienia się Sądu Okręgowego do tych wniosków nie stanowił istotnego uchybienia procesowego, mającego wpływ na wynik sprawy. Z ich treści nie wynikało bynajmniej, że przedmiotem rozliczenia miałyby stać się nakłady poczynione na nieruchomości sąsiednie w stosunku do

nieruchomości, której dotyczyła sporna aktualizacja, a wręcz przeciwnie w punkcie 5 i 7 wymienione zostały dokładnie te działki (tj. 9/2, 10/6, 10/7 i 10/9) które wchodziły w skład przedmiotowej nieruchomości (k. 5 a.s.).

Poza tym słusznie podnosi strona pozwana, w odpowiedzi na apelację, że nic nie stało na przeszkodzie aby powód mógł skonkretyzować okoliczności, jakie zamierzał udowodnić przytoczonymi wyżej wnioskami w piśmie z dnia 6 lutego 2017 r. precyzującym wnioski o rozliczenie nakładów oraz zgłosić zastrzeżenia do tezy dowodowej jaką Sąd zlecił biegłej, co nie miało miejsca.

Za w pełni prawidłowe należało uznać stanowisko Sądu Okręgowego, dotyczące kwestii lokalizacji inwestycji o których mowa w art. 77 ust. 4 u.g.n. tj. że budowa infrastruktury technicznej dokonana przez użytkownika wieczystego na jego nieruchomości nie może stanowić nakładów, wskazanych w przytoczonym tu piśmie.

Sąd Apelacyjny podziela, w tym składzie powyższy pogląd, który znalazł oparcie w orzecznictwie Sądu Najwyższego (vide: wyrok z dnia 31 stycznia 2013 r. III CSK 223/12, z 12 kwietnia 2013 r. IV CSK 613/12 i z 26 lutego 2016 r. IV CSK 238/15).

Pełnej akceptacji podlega również argumentacja Sądu I instancji odmawiająca zakwalifikowania nakładów dokonanych na przedmiotowej nieruchomości (przed dniem 1 stycznia 2013 r.) do nakładów koniecznych, wpływających na cechy techniczno – użytkowe gruntu.

Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 30 stycznia 2014 r. III CSK 42/13 – przez użyte w art. 77 ust. 6 u.g.n. pojęcie nakładów koniecznych należy rozumieć poniesione przez użytkownika wieczystego nakłady na grunt, potrzebne do normalnego korzystania z niego zgodnie z przeznaczeniem.

Tymczasem zgłoszone przez powoda do rozliczenia nakłady takie jak: wymiana układów pomiarowych, przyłączenie do sieci energetycznej (...) czy wymiana instalacji odprowadzenia ścieków i udroźnienia kanalizacji miały związek z istniejącymi tam budynkami stanowiącymi własność użytkownika wieczystego i nie służyły nieruchomości gruntowej.

W tej sytuacji drugorzędne znaczenie ma kwestia czy pojęcie „modernizacja” rozumiana jako unowocześnienie środków trwałych może mieścić się w zakresie terminu „budowa”, użytego w art. 77 ust. 4 i 6 u.g.n. Odnośnie tego zagadnienia Sąd Apelacyjny przychylił się do poglądu Sądu Najwyższego wyrażonego w wyroku z dnia 31 stycznia 2013 r. II CSK 223/12, że w art. 143 ust. 2 u.g.n. chodzi o nakłady poniesione na budowę urządzeń infrastruktury technicznej a nie na ich remonty czy wymianę. Prawidłowo Sąd Okręgowy uznał, że brak było podstaw do uwzględnienia nakładów związanych z przygotowaniem terenu pod planowaną inwestycję mieszkaniową.

Ich realizacja rozpoczęła się po 1 stycznia 2013 r. i dotyczyła innego przeznaczenia przedmiotowej nieruchomości niż to jakie miała ona w dacie aktualizacji opłaty rocznej i w żadnym wypadku owe czynności nie mogły wpływać na wartość wycenionego gruntu, jako przeznaczonego do celów przemysłowo – usługowych i taki stan zagospodarowania uwzględniła biegła w swojej opinii (k. 654).

Spośród podniesionych w apelacji zarzutów Sąd Apelacyjny uznał jedynie za uzasadniony ten, w którym skarżący wskazywał brak określenia w zaskarżonym wyroku wysokości nowej opłaty za użytkowanie wieczyste.

Wprawdzie prezentowany jest w orzecznictwie Sądu Najwyższego pogląd, iż w sporach sądowych o ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego Sąd oddala powództwo jeżeli użytkownik wieczysty nie wykaże swoich racji (vide: wyrok Sądu Najwyższego z 11 września 2003 r. sygn. akt III CKN 239/01) tym nie mniej w ocenie Sądu Apelacyjnego rozpoznającego niniejszą apelację za przekonujące należy uznać inne stanowisko opowiadające się za opinią, że sprawa przekazana Sądowi, na podstawie art. 80 ust. 2 u.g.n. jest sprawą o ukształtowanie prawa a orzeczenie Sądu, ustalające wysokość opłaty rocznej, należnej po dokonaniu wypowiedzenia ma charakter konstytutywny (wyrok Sądu Najwyższego z 5 grudnia 2013 r. V CSK 5/13). Trzeba zatem określić w takim orzeczeniu kształtującą wysokość zaktualizowanej opłaty rocznej także wówczas gdy jej wysokość pokrywa się z tą jaką wskazał właściciel nieruchomości w piśmie wypowiedzającym wysokość dotychczasowej opłaty.

Dlatego też również w takim przypadku aktualnie pozostaje stanowisko Sądu Najwyższego (przytoczone w ww. orzeczeniu) o konieczności zamieszczenia w wyroku Sądu, ustalającym wysokość nowej opłaty rocznej wysokości świadczeń użytkownika wieczystego w poszczególnych okresach, z uwzględnieniem regulacji zawartej w art. 77 ust. 2a u.g.n.

Nie wydaje się trafna argumentacja pozwanego, zawarta w odpowiedzi na apelację, że przepis art. 77 ust. 2a u.g.n. powinien być stosowany przez organ administracji, po uprawomocnieniu się wyroku Sądu oraz że to w gestii właściciela gruntu leży wskazanie użytkownikowi wieczystemu wysokości, mających następować w kolejnych ratach wpłat użytkownika.

Nie można bowiem wykluczyć, że na tym tle powstałby między zainteresowanym i stronami kolejny spór, czemu skutecznie zapobiega jednoznaczne określenie w wyroku ustalającym wysokości nowej opłaty w zakresie w jakim świadczenie to powinno być regulowane w poszczególnych ratach po dacie aktualizacji tej opłaty.

Do końca 2012 r. powodowa spółka wносиła opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu w wysokości 87.709,42 zł (okoliczność bezsporna – k. 12 i 110 a.s.).

Kierując się zatem dyspozycją art. 77 ust. 2a u.g.n. należało ustalić, iż w 2013 r. powódka ma obowiązek uiścić na rzecz pozwanego należność odpowiadającą dwukrotności dotychczasowej opłaty tj. kwotę 175.519,42 zł, w 2014 r. sumę kwoty z pierwszego roku po aktualizacji i kwoty stanowiącej połowę różnicy pomiędzy kwotą z 2013 r. a kwotą równą aktualizacji, co daje łącznie należność w wysokości 260.469,42 zł (175.519,42 + 85.050,29 zł) natomiast począwszy od 2015 r. powódka powinna wnosić opłatę roczną w pełnej wysokości tj. 345.515,42 zł.

Z przytoczonych wyżej względów Sąd Apelacyjny zmienił częściowo zaskarżony wyrok w punkcie pierwszym, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c., a w pozostałym zakresie oddalił wniesioną apelację z mocy art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego postanowiono zgodnie z art. 100 zd. 2 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. przyjmując, iż strona pozwana uległa tylko w nieznaczej części żądaniu przeciwnika.