

Sygn. akt VI ACa 1872/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 kwietnia 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA - Teresa Mróz

Sędzia SA - Jolanta Pyżlak

Sędzia SO del. - Anna Szanciło

Protokolant - stażysta Martyna Arcon

po rozpoznaniu w dniu 12 kwietnia 2018 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...)

z siedzibą w W.

przeciwko (...) W.

o ustalenie

na skutek apelacji powoda od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 10 sierpnia 2016 r., sygn. akt XXV C 61/15

I. oddala apelację;

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanego 5.400 zł (pięć tysięcy czterysta złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt VI ACa 1872/16

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 10 sierpnia 2016 r., wydanym w sprawie o sygn. akt XXV C 61/15, Sąd Okręgowy w Warszawie XXV Wydział Cywilny ustalił opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...) przy ul. (...) i ul. (...), stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...), w obrębie (...), o powierzchni 28.959 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy (...)VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), w kwocie 150.296,56 zł od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty, oddalił powództwo w pozostałym zakresie i orzekł o kosztach procesu.

Sąd I instancji ustalił, że pozwane (...) W. (dalej: Miasto) jest właścicielem przedmiotowej nieruchomości, która została oddana w wieczyste użytkowanie Spółdzielni Mieszkaniowej (...) (dalej: Spółdzielnia), na mocy umowy z dnia 24 lutego 1992 r., zawartej w formie aktu notarialnego (...). Nieruchomość jest przeznaczona na cele mieszkaniowe, zaś Spółdzielnia podejmowała na nieruchomości inwestycje w postaci budowy chodników, ciągów pieszo-jezdných i nasadzeń. Wybudowano także część sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej i przeizolowanej sieci ciepłowniczej. Wartość rynkowa nakładów wyniosła 3.500.000 zł.

Decyzją nr (...) z dnia 20 grudnia 2011 r. Prezydent (...) W. wypowiedział wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania udziału (...) ww. nieruchomości gruntowej. Od dnia 1 stycznia 2012 r. zaoferowano

nową wysokość opłaty rocznej w kwocie 150.269,56 zł. W latach 2012-2014 opłata roczna miała wynosić 83.108,10 zł za 2012 r., 116.702,33 zł za 2013 r., a za 2014 r. oraz w kolejnych latach - 150.296,56 zł. Jako uzasadnienie decyzji wskazano na zmianę wartości nieruchomości gruntowej, która na dzień 20 czerwca 2011 r. została określona przez rzeczoznawcę majątkowego na kwotę 24.354.519 zł (841,00 zł/m<sup>2</sup>). Wypowiedzenie dotychczasowej opłaty rocznej zostało doręczone wszystkim użytkownikom wieczystym przed dniem 31 grudnia 2011 r., przy ustaleniu dla każdego współużytkownika wieczystego opłaty stosownej do jego udziału w nieruchomości.

Pismem z dnia 26 stycznia 2012 r. Spółdzielnia wniosła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. (dalej: SKO) wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona. Pismem z dnia 18 listopada 2013 r. Miasto wniosło o oddalenie tego wniosku, wskazując na wzrost wartości gruntu jako podstawę podwyższenia opłaty z tytułu wieczystego użytkowania. Pozwany wskazał także, iż wycena została dokonana w odparciu o operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego. W związku z tym wniósł o ustalenie opłaty rocznej na kwoty: za 2012 r. - 83.108,10 zł, za 2013 r. - 116.702,33 zł, a za 2014 r. i lata następne - 150.296,56 zł. Orzeczeniem z dnia 13 lutego 2014 r., wydanym w sprawie o sygn. akt (...), SKO oddaliło wniosek Spółdzielni. W uzasadnieniu wskazano, że operat szacunkowy spełnia wymagania przewidziane prawem, a Spółdzielnia nie udowodniła poczynionych nakładów.

W związku z tym, Spółdzielnia złożyła w dniu 10 kwietnia 2014 r. sprzeciw od orzeczenia SKO, zgłaszając zarzut nieważności oświadczenia woli o wypowiedzeniu dotychczasowej opłaty, a w razie powołania dowodu z opinii biegłego sądowego ds. wyceny nieruchomości, wniosła o objęcie tym dowodem wartości nakładów poniesionych przez Spółdzielnię, o ile w ich następstwie wzrosła wartość nieruchomości.

Sąd Okręgowy wskazał, że z opinii sporządzonej przez biegłego wynika, iż faktyczna wartość rynkowa nieruchomości na dzień 31 grudnia 2011 r. wynosiła 26.927.874 zł (929,86 zł/m<sup>2</sup>), tj. po zaokrągleniu 27.000.000 zł. Uzasadnił dlaczego opinię biegłego Ł. W. uznał za bezstronny i wiarygodny dowód w sprawie. Jednocześnie Sąd ten oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego, gdyż nie miał wątpliwości co do wartości opinii złożonej w sprawie. Poza tym Spółdzielnia nie podniosła żadnych konkretnych zarzutów merytorycznych, co do metodologii zastosowanej w opinii wykonanej przez biegłego.

Sąd Okręgowy zważył, że wniosek powoda do SKO o ustalenie, że podwyższenie opłaty rocznej nie jest uzasadnione, zastępuje pozew. Spór koncentrował się na tym, czy aktualizacji opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania jest zasadna. W tym zakresie wskazał na opinię biegłego, w której zastosowano podejście porównawcze z wykorzystaniem metody korygowania ceny średniej. Biegły nie uwzględnił wartości nakładów poczynionych przez Spółdzielnię do ustalenia wartości nieruchomości, ale ustalił wartość rynkową nakładów.

Sąd Okręgowy zauważył, że opłatę za wieczyste użytkowanie ustala się według stawki procentowej od ceny określonej zgodnie z wartością nieruchomości. Wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu wieczystego użytkowania jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana i wynosi za nieruchomości gruntowe oddane na cele mieszkowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej i innych celów publicznych oraz działalność sportową - 1% ceny. W tym wypadku przeznaczenie nieruchomości nie uległo zmianie od daty oddania w użytkowanie wieczyste. Wskazał, że art. 77 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (aktualnie: t.j. Dz.U. z 2018 r., poz. 121 ze zm.; dalej: u.g.n.) uprawnia do zaliczenia wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury publicznej, rozumianej jako infrastruktura publiczna. Rozliczeniu podlegają zatem nakłady na budowę urządzeń infrastruktury technicznej dokonane przez użytkownika wieczystego, które znajdują się na nieruchomościach sąsiadujących bezpośrednio z nieruchomością gruntową oddaną w wieczyste użytkowanie. Inwestycje w uzbrojenie własnej nieruchomości nie mieszczą się bowiem w pojęciu nakładów na budowę infrastruktury.

Sąd Okręgowy uznał, że nie zachodzą przesłanki do zaliczenia poczynionych nakładów przy ustaleniu opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania. Nie oznacza to jednak wygaśnięcia roszczenia Spółdzielni odnośnie do tych nakładów. Zaznaczył, że zgodnie z § 28 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. nr 207, poz. 2109 ze zm.), na potrzeby ustalenia ceny

nieruchomości gruntowej niezabudowanej oddawanej w wieczyste użytkowanie oraz aktualizacji opłat z tego tytułu określa się jej wartość jako przedmiotu prawa własności, stosując podejście porównawcze. Przy określeniu wartości, o której mowa w ust. 1, stosuje się - z zastrzeżeniem § 27 - ceny transakcyjne sprzedaży nieruchomości niezabudowanych jako przedmiotu prawa własności. Jeżeli zaś nieruchomość oddawana w użytkowanie wieczyste jest zabudowana, po określeniu jej wartości jako przedmiotu prawa własności, z wartości tej wyodrębnia się wartość gruntu, budynków lub ich części oraz innych urządzeń. Zgodnie zaś z § 28 ust. 4 ww. rozporządzenia, przy określaniu wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej dla aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego stosuje się przepisy ust. 1 i 2.

Sąd Okręgowy wskazał, że zasadne było ustalenie zarówno przez biegłego, jak i przez rzeczoznawców wykonujących dla pozwanego operat szacunkowy, wartości nieruchomości, jako niezabudowanej, a zatem nieuwzględniającej części składowych, w tym poczynionych przez powódkę nakładów. Wartość nieruchomości na dzień wypowiedzenia wynosiła 26.927.874 zł (929,86 zł/m<sup>2</sup>), a gdyby Sąd przyjął ustaloną przez biegłego wartość nieruchomości, to opłata by wynosiła 166.177,24 zł. Miasto wniosło zaś o ustalenie opłaty rocznej w wysokości 150.296,56 zł. Sąd I instancji uwzględnił zatem, aby ustalenie opłaty nie prowadziło do przekroczenia zakresu żądania stron. Uznał, że nie ma podstawy do kwestionowania wysokości wskazanej w wypowiedzeniu. Wysokość opłaty jest wyliczona w sposób prawidłowy, stosownie do ustalonej w operacie szacunkowym wartości nieruchomości. Ustalił zatem opłatę roczną na kwotę 150.296,56 zł, zaś w pozostałym zakresie powództwo oddalił, rozstrzygając o kosztach procesu na podstawie art. 98 k.p.c.

Spółdzielnia wniosła apelację od powyższego wyroku, zarzucając naruszenie:

1) prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 157 ust. 1 u.g.n., poprzez zaniechanie dokonania oceny prawidłowości sporządzonego operatu szacunkowego przez podmiot ustawowo uprawniony i kompetentny do wykonania takiej oceny;

2) prawa materialnego, tj. art. 77 ust. 4 i 6 u.g.n., poprzez zaniechanie zaliczenia na poczet różnicy w opłatach wartości nakładów poniesionych przez powódkę na budowę urządzeń infrastruktury technicznej (sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, ciepłowniczej, telefonicznej, elektroenergetycznej), chodników, ciągów pieszo-jezdnych, urządzeń oświetlenia ulic oraz trawników i nasadzeń.

Powołując się na powyższe zarzuty, powódka wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji, a także zasądzenia kosztów procesu za obie instancje.

W uzasadnieniu apelacji wskazała, że Sąd I instancji winien - zgodnie z art. 157 ust. 1 u.g.n. - zwrócić się do właściwej organizacji rzeczoznawców majątkowych i dokonać oceny prawidłowości sporządzenia operatu, gdyż sąd nie może rozstrzygać samodzielnie wątpliwości dotyczących prawidłowości sporządzenia operatu. Nadto nieruchomość jest przeznaczona na cele mieszkaniowe i nie jest możliwe używanie jej zgodnie z przeznaczeniem bez urządzenia pełniej infrastruktury służącej zamieszkiwaniu ludzi. Wartość nakładów w kwocie 3.500.000 zł powinna być zatem zaliczona na poczet różnicy między opłatami dotychczasową a zaktualizowaną. Były to nakłady konieczne.

Pozwane Miasto wniosło odpowiedź na apelację, wnosząc o jej oddalenie powództwa i zasądzenia kosztów postępowania apelacyjnego. Wskazało, że na podstawie art. 157 ust. 3 u.g.n. nie można przyjąć, iż obowiązek zwrócenia się do właściwej organizacji rzeczoznawców majątkowych o dokonanie prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego obciąża każdorazowo sąd, w przypadku gdy strona kwestionuje operat, podstawą są bowiem uzasadnione wątpliwości, co do prawidłowości jego sporządzenia, a takich nie zgłoszono. Prawidłowe jest stanowisko odnośnie do niezaliczenia poczynionych przez stronę nakładów, gdyż rozliczeniu podlegają nakłady na budowę infrastruktury dokonane przez użytkowników wieczystego, które znajdują się na nieruchomościach sąsiednich, a uzbrojenie własnej nieruchomości nie mieści się w pojęciu nakładów na budowę infrastruktury. Nadto wartość nieruchomości została ustalona z wyłączeniem nakładów, które by zwiększały wartość nieruchomości.

**Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja strony powodowej nie była zasadna i podlegała oddaleniu.

Sąd Apelacyjny podziela ustalenia zaskarżonego wyroku i przyjmuje je za podstawę swojego rozstrzygnięcia. Podziela również argumentację prawną tego wyroku, pogłębiając o rozważania poczynione w dalszej części uzasadnienia.

Apelacja koncentrowała się na dwóch zagadnieniach. Pierwszym była kwestia dotycząca zaniechania dokonania oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego przez organizację rzeczoznawców, zgodnie z art. 157 u.g.n. Apelujący wskazywał bowiem, że przeprowadzony został dowód z opinii biegłego sądowego, a następnie Sąd Okręgowy powziął wiadomości, iż działki podobne do tej będącej przedmiotem sprawy wyceniane były inaczej. Wystąpiły zatem wątpliwości, co do prawidłowości sporządzenia operatu w niniejszej sprawie, których Sąd nie był władny rozstrzygnąć samodzielnie, tj. bez sprawdzenia przez fachowy podmiot prawidłowości sporządzenia operatu na którym opadł swój wyrok. Drugim problemem była kwestia nakładów, które - zdaniem apelującego - winny zostać zaliczone na poczet różnicy w opłacie za wieczyste użytkowanie.

Zgodnie z art. 157 ust. 1 u.g.n., oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego dokonuje organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych. Ten przepis nie oznacza, że w zakresie wiadomości specjalnych operat jako dowód nie podlega ocenie sądu. Wskazuje jedynie właściwą drogę weryfikacji prawidłowości operatu szacunkowego. Opinia biegłego sądowego (rzeczoznawcy) stanowi podstawowy środek dowodowy w sprawach dotyczących ustalenia wartości nieruchomości. Operat rzeczoznawcy majątkowego podlega swobodnej ocenie jako element materiału dowodowego, zgodnie z art. 233 § 1 k.p.c. Sąd rozpoznający sprawę ma więc obowiązek ocenić dowodową wartość sporządzonego przez rzeczoznawcę operatu szacunkowego, który winien spełniać formalne wymogi takiego dokumentu, jak i opierać się na prawidłowych danych dotyczących szacowanej nieruchomości. W ramach kontroli operatu szacunkowego sąd jest władny oceniać prawidłowość przyjętych przez rzeczoznawcę transakcji jako elementu wyceny nieruchomości, zwłaszcza w kontekście miarodajności ustalonych transakcji na datę ich zawarcia. Fakt, że rzeczoznawca majątkowy z zakresu wyceny nieruchomości jest ekspertem w swojej dziedzinie i dysponuje odpowiednią wiedzą specjalistyczną, nie zwalnia od obowiązku samodzielnej oceny wartości dowodowej operatu szacunkowego. Strona zaś - po zapoznaniu się z opinią biegłego - może wnosić o jej uzupełnienie lub dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego, ewentualnie instytutu. W razie wątpliwości można zatem żądać od rzeczoznawcy uzupełnienia operatu, udzielenia wyjaśnień co do jego treści, a w konsekwencji również sąd może odmówić mu mocy dowodowej.

Wskazać należy, że ocena operatu szacunkowego sporządzonego w sprawie nie była skomplikowana. Ten operat zawiera dane niezbędne dla oceny jego rzetelności i wskazuje na okoliczności konieczne dla oceny jego adekwatności do okoliczności danej sprawy. Ocena operatu dokonana przez Sąd i instancji była swobodna, lecz nie nosi cech dowolności, nie była więc sprzeczna z powołanymi przepisami. Analiza treści operatu nie budzi wątpliwości co do spójności, logiczności i zupełności. Operat nie zawiera nieścisłości, błędów metodologicznych, czy rachunkowych, nie pomija także elementów istotnych dla ustalenia wartości szacowanej nieruchomości.

Dokonana przez Sąd I instancji ocena operatu szacunkowego nie budzi wątpliwości co do jego wiarygodności w zakresie wiadomości specjalnych zawartych w operacie szacunkowym. Brak było zatem podstaw aby zlecić przeprowadzenie z urzędu oceny, o której mowa w art. 157 ust. 1 u.g.n. Fakt, że podobne, zdaniem powódki, nieruchomości były inaczej wyceniane nie stanowi podstawy do dokonania oceny operatu przez organizację rzeczoznawców. Wskazać bowiem należy, że opinie wydane w innych sprawach, dotyczących innych nieruchomości, uwzględniają każdorazowo inny cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. W szczególności nie wpływają na istnienie wątpliwości, co do prawidłowości i rzetelności opracowanego w sprawie operatu szacunkowego.

Nadto art. 157 ust. 4 u.g.n. nie ma zastosowania w niniejszej sprawie, gdyż nie istnieją rozbieżności operatów szacunkowych określających wartość tej samej nieruchomości i - co istotne - dla tożsamego celu wyceny.

Przechodząc do drugiego zagadnienia, trzeba wskazać, że odwołanie od decyzji samorządowego kolegium odwoławczego zastępuje pozew w sprawie sądowej. Odnosząc się do żądania rozliczenia, podczas aktualizacji opłaty rocznej, nakładów poniesionych przez powoda na nieruchomości, podkreślić trzeba, że na powodzie, jako stronie wywodzącej z tego skutki prawne (art. 6 k.c.), spoczywał obowiązek podania kwoty nakładów oraz dowodów na ich poniesienie, jak i ciężar udowodnienia, jakie konkretnie nakłady poniósł i w jakim zakresie były to wydatki na infrastrukturę, czy nakłady konieczne.

Tych wymogów nie spełniał pozew, w którym wskazano, że Spółdzielnia poniosła nakłady na budowę infrastruktury technicznej na nieruchomości oraz nakłady konieczne wpływające na cechy techniczno-użytkowe gruntu, ani też pismo procesowe z dnia 2 czerwca 2015 r., złożone w odpowiedzi na wezwanie z dnia 23 kwietnia 2015 r., w którym wskazano, że na okoliczność nakładów składane są mapy obrazujące sieci infrastrukturalne posadowione na nieruchomości oraz zestawienia obejmujące ilość i rodzaj nakładów.

Zgodnie z art. 77 ust. 4, 5 i 6 u.g.n., przy aktualizacji opłaty rocznej na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a zaktualizowaną zalicza się wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej po dniu dokonania ostatniej aktualizacji. Przepis pozwala na zaliczenie wartości nakładów poniesionych przez użytkownika na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej również w przypadku, gdy nie zostały one uwzględnione poprzednio w dokonywanych aktualizacjach, a zasady, o których mowa w ustępach 4 i 5, stosuje się odpowiednio do nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu, poniesionych przez użytkownika wieczystego, o ile w ich następstwie wzrosła wartość nieruchomości. Przy czym definicję budowy urządzeń infrastruktury zawiera art. 143 ust. 2 u.g.n., zgodnie z którym, przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi, albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych. Zamieszczony spis zawiera zbiór zamknięty.

Prawo domagania się rozliczenia nakładów uzależnione jest od wykazania, że nakłady spełniały warunki określone w przepisie oraz wykazania zasadności tak co do wysokości, jaki i charakteru, zakresu oraz czasu poniesienia nakładów. Zgodnie z ogólną regułą dowodową, przewidzianą w art. 6 k.c., ciężar dowodowy w zakresie nakładów, w warunkach pozwalających ocenić dopuszczalność ich rozliczenia, obciążał powódkę. Tymczasem powód nigdy skutecznie nie zgłosił żądania rozliczenia nakładów w trybie art. 77 ust. 4 u.g.n., albowiem nie czyni zadość temu wymogowi zgłoszenie żądania objęcia kwoty nakładów opinią biegłego. Ogólnikowe twierdzenia nie czynią skutecznym żądania w tym zakresie.

Powódka usiłowała przed Sądem Okręgowym zastąpić konieczność wykazania przesłanek skuteczności żądania rozliczenia nakładów dowodem z opinii biegłego, który miał ustalić ich wartość. Składając wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego, powódka zmierzała do ustalenia nakładów, które podlegają zaliczeniu. Podkreślić należy, że nie jest zadaniem biegłego poszukiwanie dowodów, bo te przedstawić ma strona twierdząca, tylko ocena ich znaczenia dla czynienia procesowych ustaleń okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia. Zadaniem biegłego powinno być zweryfikowanie twierdzeń strony, co do dokonania nakładów, ich wartości oraz inwestycyjnego charakteru.

Zatem, wobec niewskazania przez powódkę wartości nakładów, nie sposób dokonać zaliczenia na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a zaktualizowaną.

Brak jest podstaw do uwzględnienia żądania rozliczenia nakładów, polegających na inwestycji w wewnętrzną infrastrukturę techniczną na nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, na podstawie słusznego interesu użytkownika wieczystego i potrzeby przeciwdziałania wzbogaceniu właściciela gruntu, który - dzięki nakładom wieczystego użytkownika - może pobierać wyższą opłatę roczną, do których do przesłanek odwołał się Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 11 maja 2016 r. (I CSK 343/15, OSNC-ZD 2018, nr A, poz. 11). W opinii biegłego sądowego sporządzonej w sprawie, którą Sąd I instancji uznał za miarodajną dla ustalenia wartości nieruchomości celem aktualizacji opłaty rocznej, nie uwzględniono analizowanych nakładów, wyceniając wyłącznie nieruchomość gruntową niezabudowaną jako przedmiot odrębnego prawa własności. Nie istnieje zatem ryzyko nieuzasadnionego wzbogacenia

strony pozwanej poprzez określenie wyższej opłaty rocznej obliczonej od wartości nieruchomości ustalonej według jej stanu wraz z analizowanymi nakładami użytkownika wieczystego. Nakłady nie zwiększyły wartości nieruchomości przyjętej za podstawę zaktualizowanej opłaty. W tej sytuacji pomniejszenie nowej opłaty rocznej o nakłady w sposób nieuprawniony promowałoby powódkę. Prowadziłoby to bowiem do zwrotu nakładów, które dla właściciela nie mają znaczenia, gdyż nie wpływają na wartość nieruchomości, w sposób usprawiedliwiający ustalenie opłaty rocznej w podwyższonej wysokości. Właśnie bowiem fakt poniesienia tych nakładów, skutkujący wzrostem wartości nieruchomości, usprawiedliwia żądanie ich rozliczenia i zwrotu ich wartości przez pomniejszenie opłaty rocznej w nowej, zmienionej wysokości. Takie żądanie powoda nie jest usprawiedliwione.

Apelujący wskazał, że sporna infrastruktura to chodniki, jezdnie, zieleń, oraz sieci zapewniające dostęp mediów do budynków, a bez takich nakładów nieruchomość nie mogła by być wykorzystywana zgodnie z jej przeznaczeniem. Takie nakłady stanowią bowiem nakłady konieczny, aby można było korzystać z nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem.

W literaturze i orzecznictwie wyróżnia się trzy rodzaje nakładów: konieczne, użytkowe i zbytkowe. Przez nakłady konieczne rozumie się nakłady, których celem jest utrzymanie rzeczy w stanie zdatnym do normalnego korzystania z niej zgodnie z przeznaczeniem. Kodeks cywilny wyróżnia jedynie nakłady konieczne oraz inne (art. 226 k.c.). Rozróżnienie zatem między nakładami koniecznymi a innymi polega na tym, że pierwsze zostają poniesione na utrzymanie rzeczy w stanie zdatnym do normalnego korzystania z niej zgodnie z przeznaczeniem. Inne nakłady obejmują zaś wszelkiego rodzaju ulepszenia zwiększające jej wartość.

Przez użycie zatem w art. 77 ust. 6 u.g.n., pojęcia nakładów koniecznych należy zatem rozumieć poniesione przez użytkownika wieczystego nakłady na grunt potrzebne do normalnego korzystania zgodnie z przeznaczeniem.

Norma art. 77 ust. 2a u.g.n. była przedmiotem wykładni w judykaturze. Za utrwalone należy uznać stanowisko wyrażone w uzasadnieniu uchwały Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 2013 r. (III CZP 110/12, OSNC 2013, nr 10, poz. 114), w myśl którego, w przypadku gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty, użytkownik wieczysty w drugim roku od aktualizacji wnosi opłatę w wysokości stanowiącej sumę dwukrotności dotychczasowej opłaty i połowy nadwyżki ponad dwukrotność tej opłaty, a w trzecim roku od aktualizacji wnosi opłatę w wysokości stanowiącej sumę opłaty ustalonej w drugim roku i połowy nadwyżki ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (podobne stanowisko Sąd Najwyższy wyraził m.in. w wyrokach: z dnia 21 maja 2014 r., II CSK 451/13, Legalis i z dnia 26 lutego 2016 r., IV CSK 238/15, Legalis). Celem analizowanego przepisu jest złagodzenie dotkliwej podwyżki w czasie i stopniowe dochodzenie do kwoty maksymalnej.

Sąd Apelacyjny akceptuje 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 uiszczania 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 (ppoz. 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. sieci wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, telefoniczne i elektroenergetyczne, jak i chodniki, ciągi pieszojezdne, oświetlenie ulic oraz trawniki i nasadzenia, 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. Jak trafnie wywiódł Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 26 lutego 2016 r. (IV CSK 238/15, Legalis) nakłady dokonane na nieruchomości objętej użytkowaniem wieczystym, nie odpowiadające definicji obiektu budowlanego w rozumieniu art. 3 pkt 1 prawa budowlanego, nie mogą być uznane za urządzenia trwale z gruntem związane w rozumieniu art. 235 § 1 k.c. Stanowią zatem części składowe gruntu. 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, a także przejazdy, ogrodzenia, place postojowe i place pod śmietniki.

Taki właśnie charakter mają nakłady strony powodowej. Wskazać trzeba, że ewentualne posadowienie innego budynku lub zespołu budynków na gruncie wymuszałoby wykonanie innych urządzeń budowlanych. Tymczasem nakłady konieczne na grunt charakteryzują się tym, że mają one istotne znaczenie niezależnie od tego, jaki obiekt zostanie na gruncie wzniesiony. Tego rodzaju zależności natomiast brak, jeśli chodzi o urządzenia budowlane związane z konkretnym rodzajem budynku, tak jak ma to miejsce w rozpatrywanej sprawie. 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.

Zasadnie zatem Sąd I instancji przyjął, iż wniosek powoda o rozliczenie nakładów nie jest uzasadniony.

Mając powyższe na względzie, na podstawie art. 385 k.p.c., apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 w zw. z § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców

prawnych (t.j. Dz.U. z 2018 r., poz. 265 ze zm.), w brzmieniu obowiązującym w dacie wniesienia apelacji, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu i kosztów celowych.