

Sygn. akt I ACa 156/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 sierpnia 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Edyta Jefimko

Sędziowie: SA Barbara Trębska (spr.)

SO del. Robert Obrębski

Protokolant: st. sekr. sąd. Marta Rudnik

po rozpoznaniu w dniu 24 sierpnia 2012 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Sp. z o.o. z siedzibą w J.

przeciwko miastu(...) W.

o ustalenie

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie

z dnia 21 października 2011 r.

sygn. akt II C 883/09

1. oddala apelację;

2. zasądza od (...) Sp. z o.o. z siedzibą w J. na rzecz miastu(...) W. kwotę 5400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego za postępowanie apelacyjne.

Sygn. akt I ACa 156/12

UZASADNIENIE

Po ostatecznym sprecyzowaniu powództwa, (...) Spółka z o.o. w J., wniosła o ustalenie, że na poczet różnicy pomiędzy dotychczasową opłatą roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę gruntu położoną w W. przy ul. (...) o numerze ewidencyjnym (...), o powierzchni 7.065 m², a opłatą zaktualizowaną, podlega zaliczeniu kwota 24.400 zł stanowiąca poniesione przez powoda nakłady na budowę przyłącza elektroenergetycznego na nieruchomości, kwota 156.058,73 zł stanowiąca sumę wydatków poniesionych przez powoda na budowę tzw. pasa wyłączenia przylegającego do ul. (...) oraz kwota 56.831,82 zł stanowiąca wartość nakładów na budowę infrastruktury technicznej w postaci przełożenia podziemnej sieci elektroenergetycznej. Jako podstawę prawną roszczenia wskazał powód art. 77 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Pozwane miasto(...) W. wносиło o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 21 października 2011 r. Sąd Okręgowy Warszawa - Praga w Warszawie oddalił powództwo, a orzeczenie to oparł o następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne.

Powód jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...), o powierzchni 7.065 m², której właścicielem jest pozwany. Na działce tej, na podstawie stosowanych decyzji administracyjnych i pozwoleń, powód wybudował budynki sklepowe i magazynowe wraz pełną infrastrukturą, w tym drogami dojazdowymi. Prace budowlane zostały zrealizowane w terminie do dnia 20 grudnia 2005 r. i w tym dniu odebrane. W ich zakres wchodziło m. in. wykonanie pasa włączenia obiektu do ul. (...) oraz przyłącza elektroenergetycznego, a także przełożenie istniejącej infrastruktury energetycznej kabli średniego napięcia w ramach dostosowania do projektowanego obiektu. Nakłady poniesione przez powoda na powyższe roboty stanowiły integralną część infrastruktury technicznej związanej z budową obiektu handlowo-usługowego. Wykonany pas włączenia znajduje się częściowo w granicach działki ewidencyjnej nr (...) (178 m²), a częściowo na działce nr (...) (352 m²), stanowiącej własność Skarbu Państwa. Jeśli chodzi o doprowadzenie zasilania do budynku, na działce stanowiącej przedmiot użytkowania wieczystego powoda znajduje się odcinek o długości 60 m. Ogólna wartość poniesionych nakładów wynosi 202.210 zł, przy czym wartość nakładów poczynionych w granicach działki ewidencyjnej (...) stanowi kwotę 106.718 zł.

Pismem z dnia 28 listopada 2005 r. pozwany wypowiedział powodowi dotychczasową wysokość opłaty rocznej i zaproponował nową stawkę w wysokości 249.041,25 zł od dnia 1 stycznia 2006 r. Powód odwołał się do Samorządowego Kolegium Odwoławczego wnosząc o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona. Zakwestionował wycenę dokonaną przez rzeczoznawcę, podnosząc, że nie uwzględnił on nakładów na budowę urządzeń infrastruktury technicznej, który to obowiązek wynika z art. 77 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Samorządowe Kolegium Odwoławcze orzeczeniem z dnia 18 września 2006 r. oddaliło wniosek powoda. Na skutek wniesionego sprzeciwu toczyło się postępowanie sądowe (II C 1392/07), zakończone prawomocnym wyrokiem z dnia 9 czerwca 2009 r., w którym Sąd Okręgowy Warszawa - Praga ustalił, że wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu wynosi 248.617,35 zł począwszy od dnia 1 stycznia 2006 r. Sformułowane w toku procesu przez powoda żądanie ustalenia, że na poczet różnicy pomiędzy dotychczasową opłatą roczną a opłatą zaktualizowaną podlega zaliczeniu kwota 24.400 zł jako kwota wydatków poniesionych w celu przełożenia podziemnej linii energetycznej oraz doprowadzenia zasilania w energię, Sąd wyłączył do odrębnego rozpoznania i jest ono przedmiotem niniejszego postępowania.

Odnosnie określenia granic nieruchomości, lokalizacji inwestycji i nakładów, ich wyceny, a także związku nakładów na infrastrukturę z realizacją inwestycji polegającej na budowie obiektu sklepowo – usługowego, Sąd Okręgowy oparł się na opiniach trzech biegłych sądowych z zakresu: budownictwa, geodezji oraz wyceny nieruchomości. W ocenie Sądu zakres sfinansowanych przez powoda prac polegających na przełożeniu podziemnej linii energetycznej, doprowadzeniu zasilania w energię elektryczną (przyłącze energetyczne) oraz na budowie drogowego pasa włączenia obiektu do ul. (...) nie budził wątpliwości. Sporne było natomiast to, czy nakłady te mogą być zakwalifikowane jako poczynione na budowę urządzeń infrastruktury technicznej po dniu dokonania ostatniej aktualizacji w rozumieniu, o jakim mowa w art. 77 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (Dz.U.10.102.651 ze zm., dalej także jako „u.g.n.”), zgodnie z którym przy aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną zalicza się wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej po dniu dokonania ostatniej aktualizacji. O ile nie budziło wątpliwości, że poczynione przez powoda nakłady miały miejsce przed dokonaniem aktualizacji, która nastąpiła na mocy wypowiedzenia z dnia 28 listopada 2005 r. ze skutkiem na dzień 1 stycznia 2006 r., o tyle strony różniły się co do definicji urządzeń infrastruktury technicznej, którego to pojęcia art. 77 w/w ustawy nie definiuje. Terminem tym ustawodawca posłużył się jednak w art. 143 ust. 1 i 2 u.g.n., stanowiąc, iż 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. W ocenie Sądu Okręgowego zasady wykładni systemowej nakazują w pierwszej kolejności odwołanie się do definicji ustawowej danego pojęcia, w ramach tego

samego aktu prawnego. Nie podzielił natomiast poglądu pozwanego, że pojęcie infrastruktury technicznej, o której mowa w art. 77 u.g.n. winno być interpretowane w oparciu o przepisy ustawy Prawo budowlane i wydanych na jej podstawie aktów wykonawczych tj. rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. W definicji zawartej w art. 143 ust. 1 i 2 u.g.n. chodzi m.in. o drogi, przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze i elektryczne. Przewodem elektrycznym będą więc elementy sieci umożliwiające przepływ energii elektrycznej. W tym zakresie powodowa spółka dokonała nakładów na przełożenie podziemnej linii energetycznej, co było związane z zaaprobowanym w decyzji o pozwoleniu na budowę sposobem zagospodarowania terenu oraz doprowadzenia zasilania w energię elektryczną (przyłącze elektryczne). Co do wykonanego przyłącza energetycznego Sąd uznał, że stanowi ono część składową budynku posadowionego na gruncie objętym użytkowaniem wieczystym, nie zaś samego gruntu, na którym zostało usytuowane. Z mocy zaś art. 47 § 1 k.c. część składowa rzeczy nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych. Oznacza to, że przyłącze energetyczne winno być zakwalifikowane jako część składowa budynku, a poczynione na jej wybudowanie nakłady stanowią nakłady na tenże budynek nie zaś na grunt, na którym został wzniesiony. Odnosząc się do nakładów na przełożenie linii energetycznej Sąd zważył, że nie chodzi tu o nową inwestycję, która zwiększa atrakcyjność gruntu, przekładając się zarazem na wzrost jego wartości, lecz jedynie przebudową istniejącej już infrastruktury. Zawarta zaś w art. 77 u.g.n. idea umożliwienia użytkownikowi wieczystemu zaliczenia dokonanych nakładów na budowę urządzeń infrastruktury technicznej, zakłada istnienie takiego związku. Przepisy dają możliwość rozliczenia nakładów na budowę infrastruktury technicznej, jako stanowiących o walorach samego gruntu, niezależnie od wzniesionego budynku. W tym kontekście samo przełożenie linii (jej inne usytuowanie i nowy kabel dostosowany do wymagań zaprojektowanego obiektu) nie stanowiło budowy lecz przebudowę związaną z charakterem inwestycji, dlatego też w ocenie Sądu, zwrotu tego rodzaju nakładów użytkownik wieczysty nie może domagać się od właściciela gruntu. Gdy chodzi o wykonany pas włączenia w ul. (...) uznał, iż nakłady w obrębie działki (...) stanowiły budowę urządzenia infrastruktury technicznej.

Ostatecznie jednak, Sąd Okręgowy oddalił powództwo w całości z uwagi na brak interesu prawnego po stronie powoda w dochodzeniu roszczenia opartego na art. 189 k.p.c. Regulacja zawarta w art. 77- 81 u.g.n., przewiduje szczególny tryb postępowania dotyczący aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości. Z przepisów tych wynika, iż procedura aktualizacyjna kończy się wraz z ustaleniem wysokości opłaty rocznej, co może nastąpić zarówno przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym (SKO), jak i przed sądem powszechnym. Oznacza to, że wniosek użytkownika wieczystego o zaliczenie nakładów uzyska skuteczność z chwilą rozpoczęcia procedury aktualizacyjnej, chociażby został zgłoszony wcześniej i może doprowadzić do takiego zaliczenia jedynie w ramach wspomnianej procedury. Do takiej konkluzji prowadzi analiza art. 77 u.g.n., który w ust. 4 posługuje się sformułowaniem „przy aktualizacji opłaty, o której mowa w ust. 1”. Wszczęcie procedury aktualizacyjnej następuje na podstawie wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty rocznej, które otwiera użytkownikowi wieczystemu możliwość zgłoszenia wszelkich roszczeń i zarzutów we wniosku kierowanym do SKO w terminie 30 dni od doręczenia wypowiedzenia. Ten sam przepis w ust. 5 stwierdza również, że zaliczenie wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej następuje również w przypadku, gdy nie zostały one uwzględnione w poprzednio dokonywanych aktualizacjach. Powyższa regulacja oznacza ograniczenie możliwości uwzględnienia wniosku do procedury aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

Powodowa spółka we wniosku z dnia 16 stycznia 2006 r. kierowanym do SKO ograniczyła się do zarzucenia rzeczoznawcy i właścicielowi nieruchomości, że nie uwzględniono wartości poniesionych przez nią nakładów. Nie wskazała natomiast ani kwoty nakładów ani też ich zakresu, nie złożyła również żadnych dowodów w tym zakresie. Swoje stanowisko doprecyzowała dopiero na etapie postępowania sądowego w formie rozszerzenia powództwa pismem z dnia 16 marca 2009 r., w którym wniosła o uwzględnienie nakładów na wykonanie przyłącza energetycznego (24.400 zł). Tymczasem pismem procesowym, które determinowało zakres orzekania przez sąd powszechny w sprawie o ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego był wniosek użytkownika zgłoszony w trybie

art. 78 ust. 1 i 2 u.g.n., następnie potwierdzony sprzeciwem z dnia 19 października 2006 r. od orzeczenia SKO z dnia 18 września 2006 r. Wobec wydania przez Sąd wyroku w dniu 9 czerwca 2009 r., kolejne rozszerzenia powództwa dokonane w pismach z dnia 13 października 2009 r. i 26 stycznia 2010 r. nastąpiły po prawomocnym zakończeniu procedury aktualizacji opłaty rocznej. Pozostaje zatem otwarta droga do zaliczenia nakładów na poczet różnicy między dotychczasową opłatą roczną, a zaktualizowaną w toku kolejnej aktualizacji stosownie do art. 77 ust. 4 i 6 u.g.n., a zatem powodowa spółka nie ma obecnie interesu prawnego w ustalaniu tego prawa odrębnie w postępowaniu prowadzonym na podstawie art. 189 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód. Skarżąc orzeczenie w całości, zarzucił:

1/ naruszenie przepisów prawa procesowego, tj. art. 189 k.p.c., polegające na jego zastosowaniu w niniejszej sprawie i uznaniu, że w powód nie ma interesu prawnego w ustaleniu, że na poczet różnicy między dotychczasową a zaktualizowaną opłatą z tytułu użytkowania wieczystego podlega zaliczeniu wartości nakładów poczynionych na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej,

2/ naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 78 ust. 2 w zw. z art. 77 ust. 4 u.g.n., polegające na błędnej ich interpretacji prowadzącej do przyjęcia, że warunkiem skuteczności żądania zaliczenia wartości nakładów poczynionych na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej na poczet różnicy

między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną, jest jego zgłoszenie we wniosku o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości, bez jednoczesnej możliwości zgłoszenia i doprecyzowania tego żądania w toku postępowania aktualizacyjnego,

3/ naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 77 ust. 4 u.g.n., polegające na jego błędnej interpretacji prowadzącej do przyjęcia, że zaliczeniu na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną podlega wyłącznie wartość nakładów poniesionych przez powoda na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej zlokalizowanych fizycznie w granicach ewidencyjnych działki nr (...), na nadto polegające na jego błędnej interpretacji prowadzącej do przyjęcia, że zaliczeniu na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną podlega wyłącznie wartość nakładów na budowę urządzeń infrastruktury technicznej mających charakter inwestycji nowych,

4/ naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 235 § 1 k.c. w zw. z art. 47 § 1 k.c. polegające na ich zastosowaniu w niniejszej sprawie i uznaniu, że wybudowane przez powoda urządzenie infrastruktury technicznej w postaci przyłącza elektroenergetycznego stanowi część składową budynku handlowego,

W konkluzji wniósł skarżący o zmianę wyroku przez uwzględnienie powództwa oraz zasądzenie na rzecz powoda kosztów postępowania przed Sądami obu instancji, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania.

Pozwany wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja okazała się niezasadna i podlegała oddaleniu.

Sąd Apelacyjny podzielił ustalenia Sądu pierwszej instancji stanowiące podstawę faktyczną rozstrzygnięcia i przyjął je za własne. Nie były one sporne i skarżący ich nie kwestionował. Spór dotyczył bowiem wykładni prawa. Pierwsze, podstawowe zagadnienie podniesione w apelacji dotyczyło podstawy prawnej roszczenia o ustalenie, że na poczet różnicy pomiędzy dotychczasową opłatą roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę gruntu położoną w W. przy ul. (...) o numerze ewidencyjnym (...), o powierzchni 7.065 m², a opłatą zaktualizowaną, podlega zaliczeniu kwota 202.210 zł stanowiąca nakłady użytkownika wieczystego na budowę urządzeń infrastruktury technicznej. Możliwość takiego zaliczenia przewiduje art. 77 ust. 4 u.g.n. i ten właśnie przepis stanowi w ocenie powoda

podstawę dochodzonego roszczenia. Zdaniem natomiast Sądu Okręgowego, żądanie powoda mogło być rozpoznawane tylko na podstawie art. 189 k.p.c., a wobec braku interesu prawnego powoda w realizacji prawa przewidzianego w art. 77 ust. 4 u.g.n. na tejże właśnie podstawie, powództwo podlegało oddaleniu. W ocenie Sądu pierwszej instancji powód mógł bowiem i nadal może, żądać stosownego rozliczenia nakładów na infrastrukturę techniczną jedynie w ramach procedury aktualizacyjnej opłaty za użytkowanie wieczyste przewidzianej w art. 77 – 81 u.g.n.

Sąd Apelacyjny podziela powyższe stanowisko Sądu Okręgowego. Wbrew pogładowi skarżącego, przepis art. 77 ust. 4 u.g.n. nie kreuje roszczenia o ustalenie, że wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego na infrastrukturę techniczną nieruchomości zalicza się na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a zaktualizowaną. Przepis ten pozwala bowiem na dokonanie takiego zaliczenia jedynie przy aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, a więc - jak słusznie wskazał to Sąd pierwszej instancji - w toku procedury aktualizacyjnej zapoczątkowanej przez właściciela gruntu decyzją wypowiadającą dotychczasową opłatę roczną. To w ramach tego postępowania użytkownik wieczysty może zgłosić do uwzględnienia przy ustaleniu nowej wysokości opłaty rocznej, nakłady jakie poczynił na infrastrukturę techniczną nieruchomości. Takie też stanowisko podziela doktryna i orzecznictwo (por. E.Bończak – Kucharczyk w: Komentarze Lex do art. 77 u.g.n., G.Bieniek w: Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz Lexis Nexsis Warszawa 2011, str. 427, Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz autorstwa J.Jaworskiego, A.Prusaczyka, A.Tułodzieckiego i M.Wolanina, C.H. Beck, Warszawa 2011, str. 419, postanowienia Naczelnego Sądu Administracyjnego: z 27 września 2011 r., I OSK 1533/11, z 6 września 2011 r., I OSK 1429/11, Lex nr 965905, wyrok Sądu Najwyższego z 21 kwietnia 2010 r., V CSK 356/09, Lex nr 584211, wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z 4 lipca 2007 r., II SA/Gd 299/07, Lex nr 527556). Zgodnie z nim, zgłoszenie przez użytkownika wieczystego wniosku o zaliczenie na podstawie art. 77 ust. 4 u.g.n. nakładów na poczet aktualizowanej opłaty rocznej może nastąpić jedynie do czasu prawomocnego orzeczenia sądu, o ile użytkownik złożył sprzeciw od orzeczenia SKO oddalającego jego wniosek i w związku z tym spór odnośnie do wysokości opłaty rocznej zostanie poddany na mocy art. 80 ust. 1 u.g.n. pod osąd sądu powszechnego. Sąd Apelacyjny nie podziela poglądu Sądu pierwszej instancji, że żądanie takie użytkownik może zgłosić jedynie we wniosku do SKO o ustalenie, że aktualizacja jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości, przy jednoczesnym wykazaniu rodzaju i wysokości poczynionych nakładów. Nie ulega kwestii, że zgłoszenie takiego żądania już na początku procedury aktualizacyjnej jest wskazane, jako że może spowodować zakończenie postępowania już na etapie administracyjnym, jednak brak jest przeszkód dla późniejszego, tj. już w toku postępowania sądowego domagania się rozliczenia nakładów. Postępowanie to nie ogranicza niegodzącego się z aktualizacją użytkownika wieczystego w precyzowaniu bądź zmienianiu swego stanowiska wyrażanego przed SKO, w tym także w złożonym do niego wniosku, który w przypadku wniesienia sprzeciwu, zastępuje pozew. Wniosek zatem powoda z dnia 23 stycznia 2009 r. złożony w sprawie II C 1392/07 Sądu Okręgowego Warszawa – Praga w Warszawie, w której przedmiotem sporu między (...) sp. z o.o., a(...) W. była aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działki nr (...), wskutek wypowiedzenia dotychczasowej stawki decyzją z 28 listopada 2005 r., o zaliczenie na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną kosztów przełożenia podziemnej linii energetycznej w kwocie 24.400 zł, zgłoszony był we właściwym postępowaniu i winien być w tymże postępowaniu rozpatrzony. Wyłączenie go do odrębnego postępowania było błędem Sądu Okręgowego, na który powód nie zareagował, doprowadzając do uprawomocnienia się wyroku w sprawie IIC 1392/07, w którym Sąd ustalił nową wysokość opłaty rocznej obowiązującą począwszy od dnia 1 stycznia 2006 r., z pominięciem uwzględnienia nakładów poczynionych i zgłoszonych przez użytkownika wieczystego (pozostałe kwoty nakładów zgłoszone zostały już w niniejszym postępowaniu, po wydaniu wyroku w sprawie II C 1392/07). Ponieważ zgodnie z tym, co powiedziano wyżej, rozliczenie nakładów w sposób wskazany w art. 77 ust. 4 u.g.n. może nastąpić tylko w ramach procedury aktualizującej opłatę roczną za użytkowanie wieczyste, prawomocne zakończenie postępowania w tym przedmiocie wyłączyło możliwość dochodzenia przez powoda roszczenia o ustalenie, że na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a zaktualizowaną podlega wartość nakładów w kwocie 202.210 zł. Słusznie ocenił Sąd pierwszej instancji, że powód nie ma interesu prawnego w takim ustaleniu. Trafnie wskazał, iż powód będzie mógł żądać rozliczenia obecnie zgłoszonych nakładów (co do kwoty 177.810 zł zdecydowanie spóźnionych w

ramach dotychczasowej aktualizacji opłaty), przy kolejnej aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, na co zezwala przepis art. 77 ust. 5 u.g.n.

Wskazać należy jeszcze na jedną istotną kwestię całkowicie dotychczas przez strony i Sąd pierwszej instancji pominiętą, a mającą istotne znaczenie z punktu widzenia ustalenia zaktualizowanej opłaty za użytkowanie wieczyste uwzględniającej nakłady na infrastrukturę techniczną nieruchomości poczynione przez użytkownika wieczystego. Otóż, wbrew temu co, jak się wydaje, chciał osiągnąć powód w niniejszym sporze, zaliczeniu za poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną nie podlega wartość (cena) tychże nakładów, tj. nowa opłata nie ulega prostemu pomniejszeniu o wartość tych nakładów. W myśl bowiem art. 77 ust. 4 u.g.n. nakłady na budowę infrastruktury technicznej to nie suma wydatków poniesionych na dane urządzenie, jak to zdaje się pojmować powód, dowodząc wysokość tak rozumianych nakładów. W art. 159 u.g.n. ustawodawca upoważnił Radę Ministrów do określenia w drodze rozporządzenia m.in. sposobów określania wartości nakładów na nieruchomości przy uwzględnieniu ich rodzaju. W wydanym na podstawie tegoż upoważnienia rozporządzeniu z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.), zajmującym się także sposobami określenia wartości nakładów (§ 1 pkt 3), w § 28 ust. 6 wskazano, że przy określaniu wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego, o których mowa w art. 77 ust. 4 i 5 u.g.n., wartość nakładów stanowi iloczyn wartości określonych na podstawie § 35 ust. 3 pkt 1 i procentowego udziału użytkownika wieczystego w kosztach budowy poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej. Jak stanowi zaś § 35 ust. 1 i 3 rozporządzenia, na potrzeby określenia wartości nakładów określa się wartość nieruchomości, na których dokonano nakładów, łącznie z tymi nakładami (ust. 1), przy czym wartość tych nakładów odpowiada różnicy wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan po dokonaniu nakładów i wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan przed dokonaniem nakładów (ust. 3). Takie ujęcie nakładów o jakich stanowi art. 77 ust. 4 u.g.n. jest uzasadnione, gdyż chodzi tu nie o kreowanie na rzecz użytkownika wieczystego roszczenia z tytułu poniesionych na nieruchomość wydatków na infrastrukturę, ale o uwzględnienie na ile wartość nieruchomości wskutek urządzeń infrastruktury wzrosła, jako że tylko ta okoliczność tj. wzrost wartości nieruchomości, ma znaczenie dla aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste. Celem konstrukcji art. 77 ust. 4-6 u.g.n. nie jest zwrócenie przez właściciela użytkownikowi wieczystemu wartości nakładów stanowiących równowartość urządzeń infrastruktury zainstalowanych na jego gruncie, przez pomniejszenie o ich sumę wysokości opłaty rocznej, a jedynie uwzględnienie okoliczności, że urządzenia te mogą mieć wpływ na wzrost wartości nieruchomości gruntowej, a więc stanowią przysporzenie na jego rzecz. O ile w procesie aktualizacyjnym opłaty rocznej ustalone zostanie, że wartość nieruchomości wskutek nakładów poczynionych przez użytkownika wieczystego wzrosła, wartość tychże nakładów obliczonych w sposób określony w § 35 ust. 3 w/w rozporządzenia zostanie uwzględniona przy ustaleniu opłaty zaktualizowanej zgodnie z art. 77 ust. 4 u.g.n. Dlatego też w wymienionych wyżej komentarzach do ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz powołanych orzeczeniach, dla uzasadnienia etapu w jakim użytkownik wieczysty może zgłosić żądanie uwzględnienia nakładów (do czasu prawomocnego zakończenia postępowania w sprawie aktualizacji opłaty), wskazuje się na obowiązek weryfikacji przez rzeczoznawcę ustalającego wartość nieruchomości dla celów aktualizacji opłaty, podanych przez użytkownika nakładów na infrastrukturę techniczną nieruchomości. W takiej bowiem sytuacji będzie on dla potrzeb zastosowania art. 77 ust. 4 u.g.n. ustalał – zgodnie z wymogami rozporządzenia – wartość nieruchomości uwzględniającej jej stan po dokonaniu nakładów i wartość nieruchomości przed ich dokonaniem. Dopiero wówczas bowiem możliwe będzie ustalenie, jaka wartość zostanie zaliczona na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a zaktualizowaną.

Z powyższych względów, Sąd Apelacyjny uznając, że zarzut naruszenia przez Sąd pierwszej instancji art. 189 k.p.c. nie jest zasadny, oddalił apelację. Sąd nie ustosunkowywał się do poszczególnych nakładów poczynionych przez powoda, których zaliczenie do urządzeń infrastruktury w rozumieniu art. 77 ust. 4 u.g.n. było przedmiotem sporu, a także zarzutów apelacji, gdyż nie ma to znaczenia dla rozstrzygnięcia. Jak wskazano wyżej sposób określenia i wyliczenia nakładów mających wpływ na ustalenie na podstawie art. 77 ust. 4 u.g.n. zaktualizowanej opłaty za użytkowanie wieczyste nie odbywa się poprzez prostą kalkulację ich wartości, a zatem rozważania zarówno stron jak i Sądu Okręgowego w tym zakresie nie mogłyby mieć wpływu na wynik postępowania także wówczas, gdyby dotyczyło ono aktualizacji opłaty. Można zgodzić się ze skarżącym, iż postępowanie dowodowe w sprawie niniejszej mające na celu

ustalenie wartości nakładów, było całkowicie zbędne, skoro powództwo podlegało oddaleniu z uwagi na brak interesu prawnego powoda w rozumieniu art. 189 k.p.c.

Z powyższych względów, Sąd Apelacyjny na mocy art. 385 k.p.c. orzekł jak w sentencji. Zgodnie zaś z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w art. 98 §1 i 3 k.p.c., Sąd zasądził od powoda na rzecz pozwanego zwrot kosztów postępowania apelacyjnego, kosztów zastępstwa procesowego, obliczonych na podstawie § 2 ust. 1 i 2, § 6 pkt 7 i § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1349 z późn. zm.).