

**Sygn. akt VI ACa 1586/17**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 24 września 2018 r.**

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA Ryszard Sarnowicz

Sędziowie: SA Ksenia Sobolewska - Filcek

SO del. Anna Szanciło (spr.)

Protokolant: Olga Kamińska

po rozpoznaniu w dniu 24 września 2018 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy

z powództwa (...) S.A. w W.

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

o ustalenie wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 10 lipca 2017 r.

sygn. akt XXV C 480/16

I. oddala apelację,

II. zasądza od (...) S.A. w W. na rzecz Skarbu Państwa – (...)kwotę 4050 zł (cztery tysiące pięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

**Sygn. akt VI ACa 1586/17**

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 1 lipca 2017 r. Sąd Okręgowy w Warszawie XXV Wydział Cywilny w sprawie z powództwa (...) S.A. w W. (dalej: (...)) przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi (...) W. ustalił aktualizację opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości opisanej jako działka (...) w obrębie (...), położonej przy ul. (...) w W., za 2013 r. na kwotę 100.557,60 zł, za 2014 r. na kwotę 142.273,80 zł i za 2015 r. na kwotę 183.990 zł, oddalając powództwo w pozostałym zakresie oraz orzekł o kosztach procesu.

Sąd Okręgowy ustalił, że pozwany jest właścicielem nieruchomości, która stanowi działkę ewidencyjną (...) w obrębie (...) o powierzchni 12.620 m<sup>2</sup>. Działka została podzielona na mniejsze działki zgodnie z decyzjami Prezydenta W. z 2015 r. Do 2013 r. na tej działce znajdowały się budynki z lat 80-tych o przeznaczeniu przemysłowym tj. hala montażowa oraz budynek biurowo-socjalny. W 2013 r. podjęto rozbiórkę hali montażowej. Obecnie na działce (...) znajduje się budynek wielorodzinny, którego wyłącznym użytkownikiem jest (...) sp. z o.o. Na terenie

nieruchomości, przed podwyższeniem opłaty za wieczyste użytkowanie, przeprowadzane były remonty polegające na modernizacji sieci energetycznej i kanalizacyjnej. Prace polegały m.in. na modernizacji układów pomiarowych, czyszczeniu wypustów i kratki deszczowych, czyszczeniu przewodów kanalizacyjnych, udrażnianiu kanalizacji oraz naprawianiu awarii. Dotychczasowa opłata roczna za użytkowanie wieczyste wynosiła 50.278,08 zł. Pismem z dnia 13 listopada 2012 r. Prezydent (...) W. wypowiedział opłatę za użytkowanie i ustalił nową opłatę od dnia 1 stycznia 2013 r. w wysokości 223.907,82 zł na podstawie ustalonej operatem szacunkowym ceny gruntu na kwotę 7.463.594 zł. Powód złożył odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego, które zostało oddalone.

Sąd I instancji wziął pod uwagę stan prawny nieruchomości na dzień 31 grudnia 2012 r. Ustalił wartość nieruchomości w oparciu o opinię biegłego sądowego. Wskazał, że metoda zastosowana przez biegłego nie jest tak często stosowana, jak metoda porównywania parami, czy korygowania średniej ceny ale jest w pełni dopuszczalna, a ze statystycznego punktu widzenia daje wyniki analogiczne, jak inne metody, lecz jest obciążona mniejszym ryzykiem błędu. Wartość rynkowa nieruchomości ustalona na dzień 31 grudnia 2012 r. wynosiła 6.133.000 zł. i stanowiła podstawę do dokonania obliczenia opłaty aktualizacyjnej przy zastosowaniu 3% stawki. Wysokość opłaty ustalona została na kwotę 183.990 zł. Uwzględniając treść art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami z 21 sierpnia 1997 r. (aktualnie t.j. Dz.U. z 2018 r., poz. 121 ze zm.; dalej: u.g.n., została ustalona opłata w kolejnych latach.

W zakresie żądania powoda rozliczenia nakładów Sąd I instancji wskazał, że rozliczeniu podlegają nakłady na budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumianej jako infrastruktura publiczna, a zatem nakłady, które znajdują się na nieruchomościach sąsiadujących bezpośrednio z nieruchomością gruntową oddaną w wieczyste użytkowanie. Podkreślił, że inwestycje w uzbrojenie własne nieruchomości nie mieszczą się w pojęciu nakładów na budowę infrastruktury.

Sąd Okręgowy ocenił, że nakłady poniesione przez powoda nie stanowią takich nakładów, które mogłyby zostać odliczone od wartości nieruchomości. Prace finansowane przez powoda były związane z utrzymaniem bieżącej eksploatacji urządzeń wodnych i kanalizacyjnych niezbędnych do utrzymania nieruchomości w należytym stanie. Wydatki związane z konkretnymi inwestycjami nie mogą stanowić nakładów, gdyż staną się lub już się stały własnością przedsiębiorstw zajmujących się dostarczaniem energii, wody, lub odbieraniem ścieków. Wskazał, że trudno jest uznać, iż z tytułu tych nakładów wzrosła wartość przedmiotowej nieruchomości. Ostatecznie Sąd I instancji ocenił, że nie zaszyły przesłanki do zaliczenia poczynionych przez powoda nakładów przy ustalaniu opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste.

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód M. W., zaskarżając wyrok w części, tj. w zakresie punktu 1, w jakim opłata została ustalona ponad kwotę 50.278,08 zł oraz w zakresie punktu 2. Domagał się zmiany zaskarżonego wyroku poprzez uznanie, że aktualizacja opłaty za użytkowanie wieczyste została dokonana w sposób bezskuteczny, ewentualnie jest nieuzasadniona w całości lub jest uzasadniona w innej, niższej wysokości wynoszącej 50.278,08 zł. Nadto domagał się zaliczenia na poczet opłaty aktualizacyjnej równowartości nakładów w kwocie 500.000 zł. Ewentualnie wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach. Zarzucił naruszenie:

1) przepisów prawa procesowego, które miało istotny wpływ na wynik sprawy:

- art. 227 w zw. z art. 233 § 1 w zw. z art. 3 k.p.c. oraz art. 328 § 2 k.p.c. poprzez błędne uznanie, że wnioski dowodowe zgłoszone w punktach 3, 5, 6, 7 pozwu nie dotyczą faktów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy i ich nieprzeprowadzenie,

- art. 233 § 1 w zw. 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;

2) przepisów prawa materialnego:

- art. 78 ust. 1 w zw. z art. 77 ust. 2a u.g.n. oraz art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że brak wskazania w wypowiedzeniu wysokości nowej opłaty, jaką powód obowiązany jest płacić od dnia 1 stycznia 2013 r. i w latach następnych nie powoduje bezskuteczności wypowiedzenia,

- art. 77 ust. 5 i 6 u.g.n. poprzez błędne uznanie, że wydatki powoda związane ze wskazanymi inwestycjami nie mogą stanowić nakładów podlegających zaliczeniu na poczet różnicy między opłatą doczasową a opłatą zaktualizowaną.

Powód domagał się rozpoznania wniosków dowodowych wskazanych w punktach 3, 5 i 6 i 7 pozwu.

W uzasadnieniu apelacji wskazał, że poniósł nakłady konieczne, które wpływały na cechy techniczno-użytkowe gruntu, a wartość nieruchomości wzrosła w wyniku ich przeprowadzenia. Podkreślił, że nie zostały przeprowadzone dowody z opinii biegłego oraz dokumentów, a które zmierzały do wykazania poczynionych nakładów. Nadto w wypowiedzeniu opłaty rocznej nie wskazano opłaty, jaka miał obowiązywać od dnia 1 stycznia 2013 r. i tym samym nie sposób uznać, że wypowiedzenie nastąpiło w sposób zgodny z przepisami prawa i skuteczny, a tym samym nie powinno wywoływać skutków prawnych.

Strona pozwana wniosła odpowiedź na apelację, domagając się oddalenia apelacji i zasądzenia kosztów procesu. Wskazano, że wnioskowane przez powoda dowody miały wykazać, iż poniesione zostały nakłady, które winny być odliczone od wartości nieruchomości. Z materiału dowodowego zaś wynika, że prace, na które powołuje się powód, były związane z bieżącym utrzymaniem nieruchomości oraz uzbrojeniem, co nie mieści się z pojęciem nakładów na budowę infrastruktury. Nadto nakłady w zasadniczym zakresie zostały dokonane po wypowiedzeniu opłaty rocznej i nie podlegają rozliczeniu. Opinia biegłego nie jest zaś przydatna do ustalenia, czy powód dokonał nakładów podlegających rozliczeniu, gdyż leży to w gestii organu stosującego prawo. Niezasadny jest zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c., gdyż Sąd Okręgowy w sposób właściwy i skrupulatny wyjaśnił dlaczego nie uznał poczynionych przez powoda kosztów za nakłady oraz wskazał podstawę oddalenia wniosków dowodowych. Brak postanowienia dowodowego jest uchybieniem procesowym, ale pominięcie przeprowadzenia tego dowodu pozostaje bez znaczenia dla sprawy.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja strony powodowej była bezzasadna.

Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne poczynione w sprawie przez Sąd I instancji i przyjmuje je za własne, czyniąc podstawą dalszych rozważań. Sąd II instancji uznaje także za prawidłowe zastosowanie przez Sąd Okręgowy przepisów prawa materialnego w odniesieniu do ustalonego stanu faktycznego. Zarzuty apelacji były nieuzasadnione, nie podważały ani ustaleń faktycznych, ani rozważań prawnych Sądu I instancji.

W literaturze i orzecznictwie ugruntowane jest stanowisko, że dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. konieczne jest wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie sądu. Zgodnie z tym przepisem sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Ocena wiarygodności i mocy dowodów przeprowadzonych w danej sprawie wyraża istotę sądenia w części obejmującej ustalenie faktów. Dotyczy ona rozstrzygnięcia o przeciwstawnych twierdzeniach stron na podstawie własnego przekonania składu orzekającego powziętego w wyniku bezpośredniego zetknięcia się ze świadkami, dokumentami i innymi dowodami przeprowadzonymi w sprawie. Zarzut w tym przedmiocie, a więc sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału, może być skuteczny w sytuacji, gdy powstaje dysharmonia pomiędzy materiałem zgromadzonym w sprawie a konkluzją, do jakiej dochodzi sąd na jego podstawie. Przytoczenie w apelacji odmiennej, własnej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego, na który powołuje się apelujący, nie może być uznane za skuteczne, przy jednoczesnym zaniechaniu wykazania, że ocena dokonana przez sąd przekracza granicę swobodnej oceny dowodów, którą wyznaczają czynniki logiczny i ustawowy, zasady doświadczenia życiowego, aktualny stan wiedzy, stan świadomości prawnej i dominujące poglądy na sądowe stosowanie prawa. Jeżeli więc wnioski wyprowadzone przez sąd orzekający z zebranego materiału dowodowego są logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena tego sądu nie narusza przepisu art. 233 § 1 k.p.c.

i musi się ostać, choćby dawały się z niego wysnuć także wnioski odmienne. Innymi słowy, jedynie w sytuacji, gdy brak jest logiki w powiązaniu wniosków z zebranymi w sprawie dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo przeczy zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych związków przyczynowo-skutkowych, przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona.

W szczególności strona skarżąca powinna wskazać, jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłuszne im je przyznając (zob. np. wyrok SA w Warszawie z dnia 20 grudnia 2006 r., VI ACa 567/06, Lex nr 558390). Strona może tylko podnosić, posługując się argumentami jurydycznymi, że sąd rozpoznający sprawę rażąco naruszył zasady logicznego rozumowania oraz doświadczenia życiowego, a uchybienie to mogło mieć wpływ na wynik sprawy (por. wyrok SN z dnia 18 czerwca 2004 r., II CK 369/03, Lex nr 174131). W wywiedzionej apelacji pozwany powinien był zatem wykazać, co nie nastąpiło, że Sąd I instancji uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, ponieważ tylko takie uchybienie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Samo zaś przekonanie strony o odmiennej ich ocenie niż ocena sądu nie jest w tym zakresie wystarczające (por. wyrok SA w Białymstoku z dnia 12 października 2012 r., I ACa 209/12, Lex nr 1223145). Skarżący nie przedstawił żadnych argumentów, które mogłyby skutkować uznaniem, że ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy i dokonana przez ten Sąd ocena materiału dowodowego była sprzeczna z wytycznymi przewidzianymi w omawianym przepisie.

Odnosząc się w pierwszym rzędzie do najdalej idącego zarzutu apelacji dotyczącego naruszenia art. 78 ust. 1 w zw. z art. 77 u.g.n. oraz art. 328 § 2 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że brak wskazania w wypowiedzeniu wysokości nowej opłaty rocznej, jaką powód zobowiązany jest płacić od dnia 1 stycznia 2013 r. i w latach następnych, z wyszczególnieniem kwot przypadających na kolejne lata, nie powoduje bezskuteczności wypowiedzenia. Powód wywodził, iż brak rozbicia nowo ustalonej opłaty na poszczególne lata zgodnie z art. 77 ust. 2a u.g.n. stanowi o bezskuteczności wypowiedzenia. Stwierdzić należało, że zarzut ten był bezzasadny i opierał się na argumentacji, która została przedstawiana przez powoda już w postępowaniu przed Sądem I instancji i która słusznie nie uzyskała akceptacji tego Sądu, który wskazywał, że wyrok w sprawie zastępuje oświadczenie woli użytkownika wieczystego.

W tym miejscu trzeba wskazać, że w orzecznictwie słusznie przyjmuje się, w kontekście zarzutu naruszenia art. 328 § 2 k.p.c., że niedostatki uzasadnienia wyroku mogą być przyczyną uwzględnienia apelacji tylko w sytuacjach szczególnych, gdy w ogóle nie pozwalają na poznanie motywów, jakimi kierował się sąd wydając rozstrzygnięcie. W obecnym modelu apelacji sąd drugiej instancji jest sądem, który nie tylko na podstawie treści uzasadnienia bada prawidłowość decyzji sądu pierwszej instancji, ale rozpoznając merytorycznie sprawę, uprawniony jest także do samodzielnej oceny materiału dowodowego zgromadzonego przez ten sąd oraz, ewentualnie, także w postępowaniu apelacyjnym. Innymi słowy, jedynie w przypadku uchybień w sporządzeniu uzasadnienia, które faktycznie uniemożliwiają sądowi wyższej instancji kontrolę, czy prawo materialne i procesowe zostało prawidłowo zastosowane, zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. może okazać się skuteczny. Nie ulega wątpliwości, że uzasadnienie zaskarżonego wyroku poddawało się kontroli instancyjnej, jako że wynika z niego, z jakich przyczyn Sąd I instancji ustalił opłatę aktualizacyjną w określonej wysokości. Natomiast nie uzasadnia zarzutu naruszenia tego przepisu okoliczność, że strona w odmienny sposób ocenia materiał dowodowy zebrany w sprawie.

Przypomnieć należy, że procedura aktualizacji może składać się z trzech etapów. Pierwszy etap to wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty, zawierające jednocześnie ofertę tej opłaty w nowej wysokości. Drugi etap to postępowanie przed samorządowym kolegium odwoławczym wywołane wnioskiem użytkownika kwestionującym wypowiedzenie, które to postępowanie kończy się ugodą, orzeczeniem kolegium o oddaleniu wniosku albo o ustaleniu opłaty w nowej wysokości. Trzeci etap aktualizacji to postępowanie przed sądem cywilnym wywołane sprzeciwem użytkownika wieczystego wobec orzeczenia samorządowego kolegium odwoławczego. To postępowanie może się zakończyć ugodą lub orzeczeniem w przedmiocie ustalenia wysokości opłaty rocznej. Każdy z kolejnych etapów po wypowiedzeniu opłaty w dotychczasowej wysokości następuje zatem tylko wtedy, gdy użytkownik wieczysty zakwestionuje wypowiedzenie albo następnie zakwestionuje orzeczenie kolegium.

Stosownie zaś do treści art. 77 ust. 2a u.g.n. w przypadku, gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej, użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej. Pozostałą kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (nadwyżka) rozkłada się na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w następnych dwóch latach. Opłata roczna w trzecim roku od aktualizacji jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji. W zamierzeniu ustawodawcy ta regulacja miała wprowadzić złagodzenie skutków finansowych aktualizacji opłaty rocznej dla użytkowników wieczystych.

W art. 77 ust. 2a u.g.n. ustawodawca określił sposób wnoszenia opłaty rocznej przez użytkownika wieczystego po dokonaniu aktualizacji jej wysokości w wyniku zmiany wartości nieruchomości. Przywołany przepis jest bezwzględnie obowiązujący. Określenie wysokości świadczeń w poszczególnych okresach – z uwzględnieniem normy zawartej w tym przepisie – nie stanowi jednak wymogu wypowiedzenia opłaty za użytkowanie wieczyste. Przepis ma charakter techniczny i jego adresatem jest organ administracji, który po ustaleniu opłaty rocznej będzie określał wysokość poszczególnych opłat rocznych. Zastosowanie opisanej regulacji aktualizuje się dopiero po ostatecznym ustaleniu wysokości nowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste określonej nieruchomości.

W sprawie nie doszło do naruszenia art. 78 ust. 1 u.g.n., bowiem wypowiedzenie z dnia 13 listopada 2012 r. zawierało wymagane tym przepisem elementy, tj. wysokość opłaty i sposób obliczenia nowej wartości opłaty oraz pouczenie użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. W wypowiedzeniu strony pozwanej prawidłowo opisano również nieruchomości, której wypowiedzenie dotyczyło, jak również zawarto propozycję nowej opłaty rocznej od dnia 1 stycznia 2013 r. w podanych wysokościach stanowiącej 3% wartości gruntu. Brak określenia sposobu wnoszenia opłaty rocznej przez użytkownika wieczystego po dokonaniu wypowiedzenia pozostaje bez wpływu na sprawę. Określenie poszczególnych opłat rocznych nie zostało dokonane, gdyż wypowiedzenie zostało zakwestionowane.

Apelujący zarzucił, w istocie, że Sąd I instancji nie przeprowadził dowodów istotnych w sprawie i w sposób nieuprawniony przyjął, iż brak jest przesłanek do zaliczenia na poczet opłaty nakładów, które dotyczyły nie tylko budowy urządzeń infrastruktury technicznej, w więc wyczerpują definicję z art. 77 ust. 4 u.g.n., ale ponadto podlegać powinny rozliczeniu w trybie art. 77 ust. 6 u.g.n., bowiem stanowią nakłady konieczne, wpływające na cechy techniczno-użytkowe gruntu, a wartość nieruchomości wzrosła w wyniku ich przeprowadzenia.

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 poprzez zdublowanie kosztów oraz poniesionych w formie nakładu na powstanie tej infrastruktury, a drugi raz w postaci konieczności uiszczania zwiększonych obciążeń finansowych wynikających ze wzrostu wartości nieruchomości gruntowej (por. wyrok SN z dnia 31 stycznia 2013 r., II CSK 223/12, niepubl.).

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.

Podkreślić należy, iż przy zaliczeniu wartości nakładów chodzi o odniesienie zakresu, w jakim doszło do wzrostu wartości nieruchomości, do poczynionych przez wieczystego użytkownika nakładów. 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, a więc stanowią przysporzenie na jej rzecz.

Jak wskazał Sąd Apelacyjny w Białymstoku w wyroku z dnia 30 kwietnia 2015 r. (I ACa 6/15, niepubl.), ustawa o gospodarce nieruchomościami rozróżnia nakłady na budowę urządzeń infrastruktury technicznej, zdefiniowane w art. 143 ust. 2 u.g.n., oraz nakłady konieczne (art. 77 ust. 6 u.g.n.). Jedynie co do tych ostatnich w ustawie wyraźnie wskazano, że podlegają zaliczeniu na poczet opłat za użytkowanie wieczyste, o ile zwiększają wartość nieruchomości. Sam ustawodawca zatem zawarł w normie wskazówkę, że powinny być szacowane metodą rynkową. Te dwie kategorie nakładów nie muszą się ze sobą pokrywać – ich zakres może być zupełnie inny. Wskazać jednak trzeba, że sposób zaliczenia tych nakładów na opłatę roczną w rozporządzeniu wykonawczym do tej ustawy został uregulowany w sposób tożsamy. Otóż § 28 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 24 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego wskazuje, że wartość nakładów, o których mowa w art. 77 ust. 4 i 5 u.g.n., ustala się na podstawie § 35 ust. 3 pkt 1 rozporządzenia. Ten z kolei stanowi, że wartość nakładów odpowiada różnicy wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan po dokonaniu nakładów i wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan przed dokonaniem tych nakładów, przy czym, przy określeniu wartości nakładów według zasad rynkowych, dla ustalenia różnicy wartości nieruchomości określa się jej wartość rynkową. Przepisy te nie zezwalają na rozliczenie nakładów metodą kosztową. Rozliczeniu jako nakład, w tym nakład konieczny, wpływający na cechy techniczno-użytkowe gruntu na podstawie art. 77 ust. 6 w zw. z ust. 4 i 5 u.g.n., podlega suma stanowiąca przyrost wartości nieruchomości, nie zaś koszty realizacji danego nakładu (por. wyrok SA w Krakowie z dnia 26 września 2012 r., I ACa 853/12, niepubl.; G. Bieniek, w: G. Bieniek (red.) Ustawa o gospodarce nieruchomościami, Komentarz, Warszawa 2012, s. 509).

Wartość nakładów odpowiada różnicy wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan po dokonaniu nakładów i wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan przed ich dokonaniem, przy czym przy określaniu wartości nakładów według zasad rynkowych dla ustalenia różnicy wartości nieruchomości określa się jej wartość rynkową. Tak więc według przepisów prawa nie ma możliwości zaliczenia nakładów stanowiących ich równowartość wynikającą z faktur lub innych dokumentów finansowych.

Prawo domagania się rozliczenia nakładów jest uzależnione od wykazania, że nakłady spełniały warunki określone w przepisie oraz wykazania ich 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 dowodu w zakresie nakładów, w warunkach pozwalających ocenić ich dopuszczalność rozliczenia, obciążał powoda. Odwołanie od decyzji samorządowego kolegium odwoławczego zastępuje w sprawie pozew. Rolą powoda było wykazanie, jakie konkretnie nakłady zostały poczynione i jaki miały wpływ na wartość nieruchomości w dacie ustalenia podstaw do wypowiedzenia opłaty za użytkowanie wieczyste. Powód w postępowaniu przez Sądem I instancji wskazał, że poniósł nakłady w kwocie 500.000 zł. Wniósł przy tym o przeprowadzenie dowodów na okoliczność wartości nakładów oraz parametrów i długości sieci wewnętrznych wodociągowych, elektrycznych i odprowadzania ścieków. Niemniej z ustaleń Sądu I instancji wynika, że na terenie nieruchomości, jeszcze przed wypowiedzeniem opłaty za użytkowanie wieczyste, przeprowadzono remonty sieci. Do 2013 r. na działce znajdowały się budynki z lat 80-tych, zaś w 2013 r. rozebrano halę, a obecnie znajduje się tam budynek wielorodzinny. Sąd I instancji dokonał ustaleń w tym zakresie w oparciu m.in. o zeznania świadka J. P., co nie było kwestionowane przez apelującego. Podkreślić należy, że świadek zeznała wprost, iż na dzień wypowiedzenia opłaty nieruchomość była w stanie niezmienionym od lat 80-tych. Co prawda, zostały prowadzone drobne remonty i modernizacja układu pomiarowego, ale dopiero po 2013 r. zostały wykonane nowe przyłącza do sieci wod-kan, po tym jak po dniu 1 stycznia 2013 r. powód zdecydował się na działalność deweloperską.

W zakresie nakładów związanych z przeprowadzanymi remontami i modernizacjami uznawanymi przez powoda za nakłady konieczne wskazać trzeba, że w doktrynie przez nakłady konieczne rozumie się takie nakłady, których celem jest utrzymanie rzeczy w należytym stanie, np. remonty i konserwacja rzeczy, zasiewy, utrzymanie zwierząt, płacenie podatków. Inne nakłady mają na celu ulepszenie rzeczy, przez co zwiększają one wartość rzeczy – nakłady użyteczne, bądź zmierzają do zaspokojenia potrzeb estetycznych tego, kto ich dokonuje – nakłady zbytkowne (por. J. Ignatowicz, w: J. Ignatowicz (red.), Kodeks cywilny. Komentarz, t. I, Warszawa 1972, s. 608 i n.; S. Rudnicki, w: S. Dmowski, S. Rudnicki, Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga druga. Prawo rzeczowe, Warszawa 2007, s. 378; E. Skowrońska-Bocian, w: K. Pietrzykowski (red.), Kodeks cywilny. Komentarz, t. I, Warszawa 2005, s. 637; wyrok SN z dnia 22 marca 2006 r., III CSK 3/06, Legalis). Tak rozumiane pojęcie nakładów musi jednak uwzględniać także treść art. 77 ust. 6 u.g.n. W świetle zaś tego przepisu nakłady konieczne tylko wówczas mogą być zaliczone na poczet opłaty rocznej, gdy wpływają na cechy techniczno-użytkowe gruntu, a przy tym w ich następstwie wzrosła wartość nieruchomości gruntowej.

Zasadnie Sąd I instancji ocenił, że prace związane z utrzymywaniem bieżącej eksploatacji urządzeń wodnych i kanalizacyjnych niezbędnych do utrzymania nieruchomości w należytym stanie nie mogą stanowić nakładów podlegających zaliczeniu na poczet opłaty. Stały się one bowiem własnością przedsiębiorstw zajmujących się dostarczeniem energii, wody lub odbierających ścieki i nie miały wpływu na wartość nieruchomości. Wskazać również należy, że po dokonaniu prac rozbiórkowych w 2013 r. teren został na nowo zagospodarowany, doprowadzone nowe przyłącza i instalacje, wybudowany został nowy budynek. Wszelkie zatem wcześniejsze prace remontowe, modernizacyjne i inne nie mogły doprowadzić do wzrostu wartości nieruchomości.

Nie istnieje ryzyko nieuzasadnionego wzbogacenia strony pozwanej poprzez określenie wyższej opłaty rocznej obliczonej od wartości nieruchomości ustalonej według jej stanu wraz ze wskazanymi przez powoda nakładami. Nakłady poniesione na sieci wodociągowe, elektryczne oraz kanalizacyjne nie zwiększyły wartości nieruchomości, przyjętej za podstawę zaktualizowanej opłaty. Dokonane zostały po wypowiedzeniu opłaty za użytkowanie. W tej sytuacji pomniejszenie nowej opłaty rocznej o nakłady w sposób nieuprawniony promowałyby powoda. 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. Podkreślić bowiem trzeba, że jedynie 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.

Wskazać należy, że powód wnosił w istocie o ustalenie wartości nakładów związanych z pracami rozbiórkowymi oraz wybudowaniem sieci i przyłączy, które miały miejsce po 2012 r. oraz ich charakteru prawnego, co nie miało znaczenia w sprawie. Wnioski dowodowe wskazane w punktach 5 i 6 pozwu dotyczą inwestycji, które miały miejsce w 2013 r. i następnych i nie miały wpływu na wysokość opłaty za użytkowanie wieczyste ustalone z dniem 1 stycznia 2013 r. Zasadnie więc Sąd Okręgowy wniosków w tym przedmiocie nie uwzględnił

W zakresie wartości nakładów wskazać należy, że dowód wskazany w punkcie 3 pozwu nie był przydatny dla rozstrzygnięcia istotnych okoliczności w sprawie, albowiem zasadnicze znaczenie miało wykazanie wpływu dokonanych inwestycji do końca 2012 r. na wartość nieruchomości, a nie ustalenie wartości nakładów, czy wartości nieruchomości wraz z nakładami. Wniosek ten został uwzględniony w części dotyczącej wartości nieruchomości w dacie wypowiedzenia opłaty za użytkowanie wieczyste. Na potrzeby opinii zaś przyjęto sposób zagospodarowania oraz stan nieruchomości na koniec 2012 r., bez uwzględnienia nowo wzniesionego budynku wielorodzinnego. Podkreślić należy, że rolą sądu nie jest zastępowanie strony w formułowaniu wniosków dowodowych i w zasadzie poszukiwanie dowodów na potwierdzenie twierdzeń jednej ze stron. Podobnie jak rolą biegłego powinno być zweryfikowanie twierdzeń strony, a nie jest dokonywanie oceny i charakteru prawnego nakładów.

Istotnie Sąd I instancji nie rozpoznał formalnie wniosku powoda zgłoszonego w punkcie 7 pozwu. Wskazać jednak należy, że to uchybienie nie miało żadnego wpływu na wynik sprawy. Przyjąć bowiem należało, że wszystkie wnioski,

które nie zostały uwzględnione, podlegały w istocie oddaleniu. W postępowaniu tym Sąd nie ustalał wysokości nakładów, wobec czego ustalanie parametrów i długości sieci wewnętrznej nie miało znaczenia w sprawie.

Mając na względzie przedstawioną argumentację, należało uznać, że zaskarżony wyrok odpowiadał prawu, zaś apelacja nie miała uzasadnionych podstaw faktycznych i prawnych. W związku z tym Sąd Apelacyjny, na podstawie art. 385 k.p.c., oddalił apelację powoda jako bezzasadną.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Apelacyjny orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. Wynagrodzenie pełnomocnika (w kwocie 4.050 zł) ustalono na podstawie § 2 pkt 6 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 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.