

Sygn. akt I ACa 710/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 września 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Barbara Górczanowska (spr.)
Sędziowie:	SSA Sławomir Jamróg SSO del. Krzysztof Hejosz
Protokolant:	st.sekr.sądowy Urszula Kłosińska

po rozpoznaniu w dniu 27 sierpnia 2014 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa (...) *sp. z o.o. w W.*

przeciwko **Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta K.**

o ustalenie

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego - Sądu Gospodarczego w Krakowie

z dnia 14 lutego 2014 r. sygn. akt IX GC 218/12

1. **zmienia punkt I zaskarżonego wyroku w ten sposób, że:**

„oddala powództwo o ustalenie wartości nakładów i ich zaliczenie na poczet różnicy pomiędzy dotychczasową opłatą roczną z tytułu użytkowania wieczystego a opłata zaktualizowaną”;

2. **zasądza od strony powodowej (...) sp. z o.o. w W. na rzecz Skarbu Państwa Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa kwotę 5 400 zł (pięć tysięcy czterysta złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego;**

3. **nakazuje pobrać od strony powodowej (...) sp. z o.o. w W. na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Krakowie kwotę 100 000 zł (sto tysięcy złotych) tytułem opłaty od apelacji, której strona powodowa nie miała obowiązku uiścić.**

UZASADNIENIE

wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 10 września 2014 r.

Strona powodowa (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. (poprzednio (...) S.A. w K.) jest użytkownikiem wieczystym gruntu położonego w K., będącego własnością Skarbu Państwa, w skład którego wchodzi działki oznaczone w ewidencji gruntów numerami: (...) objęte księgą wieczystą nr (...), obręb (...) jednostka ewidencyjna Ś.. Z tytułu użytkowania wieczystego strona powodowa ponosiła roczną opłatę w kwocie 94.050,69 zł. W dniu 6 grudnia 2007r. Prezydent Miasta K. wypowiedział dotychczasową opłatę z tytułu użytkowania wieczystego i ustanowił nową, obowiązującą od dnia 1 stycznia 2008 r., w wysokości 4.794.267 zł, co stanowiło 3% wartości przedmiotowego gruntu, ustalonego w oparciu o opinię biegłego rzeczoznawcy J. B..

Strona powodowa dnia 8 stycznia 2009r. złożyła do SKO w K. wniosek o ustalenie opłaty rocznej w innej wysokości niż wysokość zaproponowana przez Prezydenta Miasta K.. Orzeczeniem z dnia 19 sierpnia 2008 r. SKO ustaliło opłatę roczną z tytułu wieczystego użytkowania w/w nieruchomości na kwotę 1.187.063,22 zł. Przy obliczeniach przyjęto operat szacunkowy wykonany na zlecenie strony powodowej przez rzeczoznawców J. C. i J. S., ustalający wartość nieruchomości na kwotę 39.600.000 złotych. Od ww. orzeczenia SKO Prezydent Miasta K. dnia 5 września 2008 r. wniósł sprzeciw, w którym domagał się ustalenia zasadności wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego na poziomie ustalonym przez Prezydenta Miasta, w związku z czym akta sprawy zostały przekazane do Sądu Okręgowego w Krakowie.

W toku procesu strony podtrzymywały swoje stanowiska. W piśmie procesowym z dnia 16 grudnia 2008 r. (karta 37-38) pozwany Skarb Państwa odnosząc się do kwestii nakładów na budowę urządzeń infrastruktury technicznej nieruchomości podniósł, że zgodnie z art. 77 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami przy aktualizacji opłaty rocznej na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną zalicza się wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej po dniu dokonania ostatniej aktualizacji. Pozwany zarzucił, że nakłady powoda nie dotyczą budowy a jedynie modernizacji urządzeń infrastruktury. ponadto wartość nakładów nie jest równoznaczna z wysokością kwot wydatkowanych na ich budowę lecz odpowiada różnicy wartości nieruchomości po dokonaniu nakładów i wartości nieruchomości przed ich dokonaniem i to wyłącznie tych nakładów, o których mowa w art. 143 ust. 2 u.g.n. Zgodnie z art. 77 ust. 6 u.g.n. zasady dotyczące nakładów stosuje się także do nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu, poniesionych przez użytkownika wieczystego, o ile w ich następstwie wzrosła wartość nieruchomości gruntowej, co winien określić biegły. W piśmie procesowym z dnia 6 września 2012 r. (karta 507-510) pozwany Skarb Państwa zarzucił, że zgodnie z treścią art. 77 ust. 4 u.g.n., przy aktualizacji, o której mowa w ust. 1, 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, podczas gdy kwestionowana aktualizacja jest pierwszą.

Sąd Okręgowy w Krakowie wyrokiem z dnia 13 listopada 2009 r. oddalił powództwo i orzekł o kosztach procesu. Sąd ten ustalił, że (...) S.A. w K. jest użytkownikiem wieczystym gruntu będącego własnością Skarbu Państwa położonego w K., obejmującego działki o nr: nr: (...), obręb(...), jednostka ewidencyjna Ś., objęte księgą wieczystą KW numer (...), i z tego tytułu do dnia 6 grudnia 2007r. ponosiła roczną opłatę w kwocie 94.050,69 zł. W dniu 6 grudnia 2007r. Prezydent Miasta K. wypowiedział dotychczasową opłatę należną z tytułu użytkowania wieczystego i ustanowił nową, która miała obowiązywać od dnia 1 stycznia 2008r. w wysokości 4.794.267 zł co stanowiło 3% wartości nieruchomości wyliczonej na podstawie operatu szacunkowego z dnia 3 grudnia 2007r. na kwotę 159.808.900 zł, sporządzonego przez rzeczoznawcę J. B.. Sąd Okręgowy w oparciu o opinię biegłego sądowego T. B. ustalił, że wartość nieruchomości, która znajduje się w użytkowaniu wieczystym strony powodowej wynosi 169.206.000 zł, a w tej powództwo o ustalenie wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości innej niż zaoferowana w wypowiedzeniu przez Prezydenta Miasta K., nie zasługuje na uwzględnienie.

Rozpoznając sprawę na skutek apelacji strony powodowej Sąd Apelacyjny, po przeprowadzeniu dowodu z opinii biegłego P. T., ustalił, że wartość gruntu, będącego w użytkowaniu wieczystym powoda wynosi - według cen na dzień 26 lipca 2010 r. - 158.095.538 zł. Obciążająca powoda opłata za użytkowanie wieczyste powinna zatem wynosić 4.742.867 zł, jako 3% wyżej ustalonej wartości gruntu. Ponieważ kwota ta jest niższa niż opłata ustalona przez Prezydenta Miasta

K., powództwo w zakresie tej różnicy Sąd Apelacyjny uznał za uzasadnione, oddalając je w pozostałej części co do żądania ustalenia, że aktualizacja opłaty za użytkowanie wieczyste jest bezzasadna. Sąd Apelacyjny uznał natomiast, że w odniesieniu do drugiego z żądań pozwu - o zaliczenie nakładów, poniesionych przez spółkę (...) na budowę urządzeń infrastruktury technicznej, na poczet różnicy pomiędzy opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną, doszło do nierozpoznania istoty sprawy. W tej sytuacji wyrokiem z dnia 21 grudnia 2010 r., Sąd Apelacyjny uchylił częściowo zaskarżony wyrok Sądu Okręgowego przekazując sprawę temu Sądowi do ponownego rozpoznania w zakresie żądania ustalenia wartości i zaliczenia nakładów oraz w części dotyczącej kosztów procesu. Sąd Apelacyjny zobowiązał Sąd Okręgowy do rozpoznania przedmiotowego żądania wskazując, że samo wyliczenie wartości nakładów nie zostało przez stronę pozwaną zakwestionowane. Rzeczą Sądu miało być jednak odniesienie się do innych zarzutów pozwanego, w tym m.in. zawartych w piśmie z dnia 9 grudnia 2008 r.

Zaskarżonym obecnie wyrokiem z dnia 14 lutego 2014 r. Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział IX Sąd Gospodarczy ustalił, że wartość nakładów poniesionych przez (...) sp. z o.o. w W. jako użytkownika wieczystego gruntu położonego w K., obejmującego działki ewidencyjne nr: (...), obręb (...) jednostka ewidencyjna Ś., dla których Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie prowadzi księgę wieczystą KW numer (...), podlegająca zaliczeniu na poczet różnicy pomiędzy dotychczasową opłatą roczną z tytułu wieczystego użytkowania a zaktualizowaną wynosi 10.075.057 zł; zasądził od strony powodowej na rzecz strony pozwanej koszty procesu w kwocie 19.817 zł oraz nakazał ściągnąć od strony powodowej na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Krakowie kwotę 17.738,17 zł tytułem kosztów biegłych.

Uzasadniając rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy podkreślił, że rozpoznanie sprawy toczącej się na skutek wniesienia sprzeciwu od orzeczenia SKO w sprawie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wymaga ustalenia właściwych dla tego postępowania środków dowodowych. Celem postępowania dowodowego jest ustalenie aktualnej opłaty, a także wartości nakładów na nieruchomości podlegających zaliczeniu na poczet tej opłaty, według zasad wyceny obowiązujących w postępowaniu administracyjnym, uregulowanych w przepisach działu IV rozdział I ustawy o gospodarce nieruchomościami i w przepisach rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Wycena nieruchomości stanowi wiedzę specjalistyczną stosowaną wyłącznie przez uprawnionych rzeczoznawców majątkowych. Przepisy w sprawie sposobu szacowania nie stanowią zatem prawa, lecz instrukcje dla osób trudniących się opracowywaniem operatów. Tym samym, ani regulacja zawarta w dziale IV rozdział I u.g.n., ani rozporządzenie z 21 września 2004 r. nie mogą stanowić materialnoprawnej podstawy rozstrzygnięcia, a tym samym nie mogą stanowić składnika treści uzasadnienia wyroku polegającego na wyjaśnieniu podstawy prawnej z przytoczeniem przepisów prawa (art. 328 par. 2 k.p.c.). Stosowanie tych przepisów przez sąd następuje tylko pośrednio poprzez wydanie postanowienia o dopuszczeniu dowodu z biegłego według zasad wynikających z k.p.c. i przy uwzględnieniu przepisu z art. 157 u.g.n., który jakkolwiek (podobnie jak przepisy k.p.c.) nie dopuszcza weryfikacji dowodu z biegłego innym biegłym, to jednakże dopuszcza powierzenie przez sąd oceny prawidłowości sporządzonego na zlecenie sądu operatu organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych. Sąd Okręgowy wskazał, że w niniejszej sprawie Sąd Apelacyjny zweryfikował dowód z rzeczoznawcy majątkowego T. B. dowodem z rzeczoznawcy majątkowego P. T., uznając za prawidłową jego opinię, a stanowisko to zostało podzielone przez rozpatrujący skargę kasacyjną Sąd Najwyższy, który uznał za zbędne zwrócenie się do organizacji zawodowej rzeczoznawców. Powyższymi ocenami, czyli przyznaniem wiarygodności rzeczoznawcy P. T. bez potrzeby poddania opracowań kontroli w trybie art. 157 u.g.n., Sąd pierwszej instancji czuł się związany rozpatrując niniejszą sprawę. W związku z tym Sąd powierzył biegłemu P. T. uzupełnienie sporządzonej przez niego wyceny o jej konieczny element, jakim w świetle art. 77 ust. 4 – 6 u.g.n. jest oszacowanie według zasad obowiązujących przy sporządzaniu operatu nakładów na nieruchomość. Na podstawie tego dowodu Sąd Okręgowy ustalił, że nakłady, których wartość podlega zaliczeniu na poczet różnicy pomiędzy dotychczasową a zaktualizowaną opłatą z tytułu użytkowania wieczystego, wynoszą 10.075.057 zł. Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, że nie tylko w świetle u.g.n. ale również w świetle k.p.c. nie jest dopuszczalna, jako przekraczająca zasadę swobodnej oceny dowodów ograniczonej do zasad doświadczenia życiowego, ocena wiarygodności ekspertyzy w zakresie jej specjalistycznego uzasadnienia. Z tych przyczyn Sąd pominął zarzuty strony pozwanej, która podważała opinię z powodu naruszenia regulacji dotyczących zasad wyceny.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na zasadzie art. 98 k.p.c.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wniósł pozwany Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta Miasta K., zastępowany przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa, zaskarżając go w części ustalającej wartość nakładów poniesionych przez powoda, podlegających zaliczeniu na poczet różnicy między dotychczasową opłatą roczną z tytułu użytkownika wieczystego a opłatą zaktualizowaną, tj. w pkt 1. Pozwany zarzucił:

I. naruszenie przepisów prawa procesowego w postaci art. 328 § 2 k.p.c. poprzez zaniechanie ustalenia podstawy faktycznej rozstrzygnięcia oraz zaniechanie wyjaśnienia podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa, a także zaniechanie oceny materiału dowodowego, co powoduje, że uzasadnienie wyroku nie zawiera elementów pozwalających na weryfikację stanowiska Sądu a sfera motywacyjna orzeczenia pozostaje nie ujawniona i tym samym niemożliwa jest kontrola instancyjna orzeczenia;

II. naruszenie przepisów prawa procesowego w postaci art. 233 § 1 k.p.c. poprzez oparcie rozstrzygnięcia na opinii biegłego sądowego P. T. w przedmiocie wartości nakładów poniesionych przez powoda na nieruchomości będącą w użytkowaniu wieczystym i uznanie jej za wiarygodną:

a) jedynie z tego powodu, że za wiarygodną Sąd Apelacyjny w Krakowie uznał sporządzoną w niniejszym postępowaniu przez tego samego biegłego opinię w przedmiocie wartości nieruchomości na potrzeby postępowania aktualizacyjnego, i tą oceną (biegłego sądowego) Sąd meriti czuł się związany mimo że przedmiotem opinii sporządzonej uprzednio na etapie postępowania apelacyjnego nie były nakłady na nieruchomość, co w konsekwencji doprowadziło do zaniechania dokonania we własnym zakresie oceny wiarygodności i mocy dowodowej opinii w oparciu o kryteria zgodności z obowiązującymi przepisami prawa (w tym art. 77 ust. 4-6 ugn), zgodności z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, zasadami doświadczenia życiowego, poziomu wiedzy biegłego, podstaw teoretycznych opinii, sposobu motywowania i stopnia stanowczości wyrażonych w niej wniosków i ocen;

b) mimo że w opinii brak jest stanowczych wniosków co do kwalifikacji nakładów, a nadto biegły sam sygnalizuje, że niektóre nakłady mają wpływ na wartość budynków oraz wartość prawa użytkownika wieczystego, lecz nie mają wpływu na wartość rynkową prawa własności nieruchomości;

c) mimo że opinia jest nielogiczna, niezgodna z zasadami wiedzy powszechnej, niezgodna z obowiązującymi przepisami, gdyż biegły kwalifikuje jako nakłady podlegające zaliczeniu inwestycje usprawniające funkcjonowanie przedsiębiorstwa powoda, w tym związane z likwidacją istniejących (wykorzystywanych na potrzeby prowadzonej działalności produkcyjnej) obiektów budowlanych (np. rozbiórka budynku E., pieca do spalań i zbiorników rozpuszczalników organicznych, baraków, rozbiórka biologicznej oczyszczalni ścieków, rozbiórka budynku K.), budowę nowych obiektów (w tym kotłowni parowej) i związane z tym zagospodarowanie terenu wokół tych obiektów, budowę bramy wjazdowej, prace ogrodnicze, modernizację sieci (wody, kanalizacji, sieci energetycznej, w tym modernizację zasilania energetycznego zakładu), a także inne nakłady poczynione na stanowiącą własność użytkownika wieczystego infrastrukturę techniczną zlokalizowaną na nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, przerzucając tym samym na Skarb Państwa finansowanie działalności produkcyjnej prywatnego podmiotu;

d) mimo że biegły przyjął, że wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego wyraża się w poniesionych przez niego kosztach, bowiem biegły zliczył jedynie koszty poniesione przez użytkownika wieczystego na realizację poszczególnych inwestycji, wyrażające się fakturami i rachunkami, co prowadziło do naruszenia art. 77 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.) w związku z § 28 ust. 6 oraz § 35 ust. 3 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.), tj. przepisów wskazujących na mechanizm ustalania wartości nakładów;

e) a nadto poprzez przyjęcie, że ocena wiarygodności opinii w zakresie jej specjalistycznego uzasadnienia nie jest dopuszczalna jako przekraczająca zasadę swobodnej oceny dowodów ograniczonej do zasad doświadczenia życiowego,

podczas gdy rolą Sadu było dokonanie oceny opinii biegłego pod kątem jej zgodności z przepisami obowiązującego prawa, wszechstronności, zasad doświadczenia życiowego, zgodności z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, a także poziomu wiedzy biegłego, podstaw teoretycznych opinii, sposobu motywowania i stopnia stanowczości wyrażonych w niej wniosków i ocen;

Powyższe uchybienia skutkowały błędnym ustaleniem stanu faktycznego poprzez przyjęcie, że wartość nakładów podlegających zaliczeniu na poczet różnicy pomiędzy dotychczasową a zaktualizowaną opłatą z tytułu użytkowania wieczystego wynosi 10.075.057 zł.

III. naruszenie przepisów prawa procesowego w postaci art. 227 k.p.c. w związku z art. 217 § 2 k.p.c. w związku z art. 278 § 1 k.p.c. poprzez pominięcie wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego na okoliczność ustalenia wartości zgłoszonych przez powoda nakładów na infrastrukturę techniczną w rozumieniu art. 77 ust. 4 ugn oraz nakładów koniecznych w rozumieniu art. 7711Jsl. 6 ugn;

IV. naruszenie przepisów prawa procesowego w postaci art. 157 ust. 1 i 3 ugn w związku z art. 217 ust. 2 ugn w związku z art. 227 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku o zwrócenie się przez Sąd do organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych o ocenę prawidłowości opinii, mimo istotnych zarzutów, zgłaszanych wobec opinii sporządzonej przez biegłego P. T.;

V. naruszenie przepisów prawa materialnego w postaci art. 77 ust. 4-6 ugn polegające na przyjęciu, że w/w przepisy nie mogą stanowić materialnoprawnej podstawy orzeczenia i w dalszej kolejności zaniechaniu analizy zgłoszonych przez powoda nakładów w kontekście ziszczenia się przesłanek warunkujących zaliczenie ich wartości na poczet różnicy między opłatą zaktualizowaną o opłatą dotychczasową, a mianowicie:

a) uchylenie się od oceny, które ze zgłoszonych nakładów poniesiono na budowę urządzeń infrastruktury technicznej i czy podlegają zaliczeniu skoro stanowią własność użytkownika wieczystego, bowiem zostały dokonane na nieruchomości oddaną w użytkowanie wieczyste;

b) uchylenie się od oceny, które ze zgłoszonych nakładów są nakładami koniecznymi wpływającymi na cechy techniczno-użytkowe gruntu i czy w ich następstwie wzrosła wartość nieruchomości;

c) uchylenie się od oceny tego, czy żądanie zaliczenia wartości nakładów zgłoszone w niniejszym postępowaniu było skuteczne, skoro nakłady będące przedmiotem żądania zostały dokonane przed pierwszą aktualizacją opłaty rocznej;

d) zaliczenie na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną wartości (a w zasadzie kosztów uzyskania) nakładów zgłoszonych przez użytkownika wieczystego mimo że nie są one nakładami na budowę infrastruktury technicznej, ani nakładami koniecznymi wpływającymi na cechy techniczno-użytkowe gruntu, i w ich następstwie nie wzrosła wartość nieruchomości gruntowej, a nadto stanowią własność użytkownika wieczystego, bowiem zostały dokonane na nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste;

VI. naruszenie przepisów prawa materialnego w postaci art. 77 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.) w związku z § 28 ust. 6 oraz § 35 ust. 3 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.) polegające na zaliczeniu na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną kosztów uzyskania nakładów poczynionych przez użytkownika wieczystego na nieruchomość oddaną w użytkowanie wieczyste w okresie od rozpoczęcia inwestycji do jej zakończenia, tj. zastosowaniu wadliwego mechanizmu ustalania wartości nakładów;

W oparciu o tak przedstawione zarzuty, powód wnosil o uchylenie zaskarżonego wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy w tym zakresie Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania ewentualnie o zmianę zaskarżonego wyroku w zaskarżonej części poprzez oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda na rzecz Skarbu Państwa - Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa zwrotu kosztów zastępstwa procesowego za postępowanie przed

Sądem pierwszej instancji, według norm przepisanych. Na podstawie art. 380 k.p.c. powód wniósł o rozpoznanie niezaskarżalnego postanowienia Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 14 października 2013 r. w przedmiocie oddalenia wniosku strony pozwanej o zwrócenie się przez Sąd do organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych o ocenę prawidłowości opinii biegłego sądowego P. T. i uwzględnienie tego wniosku, ewentualnie o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości na okoliczność ustalenia wartości zgłoszonych przez powoda nakładów na infrastrukturę techniczną w rozumieniu art. 77 ust. 4 ugn oraz nakładów koniecznych w rozumieniu art. 77 ust. 6 ugn. Powód wniósł o zasądzenie w każdym przypadku od powoda na rzecz Skarbu Państwa - Prokuratorii Generalnej Skarbu Państwa kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym, według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Rozpoznając sprawę w oparciu o materiał dowodowy znajdujący się w aktach sprawy Sąd Apelacyjny dokonał ustaleń faktycznych w poniższym zakresie:

Decyzją Wojewody (...) z dnia 15 lipca 1993 r. stwierdzono nabycie z mocy prawa z dniem 5 grudnia 1990 r. przez (...) Zakłady (...) w K. ul. (...) prawa wieczystego użytkowania gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa położonego w K. w Obr. nr(...) – G., K., składającej się z działek nr (...), oraz odpłatnie i nieodpłatnie prawa własności budynków i urządzeń położonych na tych działkach, szczegółowo opisanych w decyzji. Należność z tytułu nabycia prawa własności budynków i urządzeń ustalona została na kwotę 14.055.460.000 zł. Okres użytkowania wieczystego gruntu ustalono na 99 lat do roku 2089 oraz zobowiązano użytkownika wieczystego do ponoszenia opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości 3% aktualnej ceny gruntu ustalonej przez Kierownika Urzędu Rejonowego (decyzja – karta 12-18).

Oświadczeniem z dnia 23 września 1991 r. ustalono cenę gruntu znajdującego się w użytkowaniu wieczystym (...) Zakładów (...) (działek nr (...)) o łącznej powierzchni 216.486 m²) na kwotę 33.771.816.000 zł i z dniem 1 stycznia 1991 r. ustalono opłatę roczną za użytkowanie wieczyste w wysokości 1.013.154.480 zł (karta 521). Na dzień 6 grudnia 2007 r. w użytkowaniu wieczystym strony powodowej znajdowała się nieruchomość gruntowa składająca się z działek o numerach (...) o łącznej powierzchni 200.963 m², za które opłata roczna wynosiła 94.050,69 zł

W piśmie procesowym z dnia 6 września 2012 r. (karta 507-510) pozwany Skarb Państwa zarzucił, że zgodnie z treścią art. 77 ust. 4 u.g.n., przy aktualizacji, o której mowa w ust. 1, 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. Przedmiotowa aktualizacja jest pierwszą dokonaną po oddaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste, a tym samym brak jest podstaw do rozliczenia nakładów.

W oparciu o powyższe ustalenia Sąd Apelacyjny uznał apelację pozwanego Skarbu państwa za uzasadnioną. Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutów natury procesowej należy stwierdzić, że są one w znacznej części uzasadnione. Dotyczy to między innymi zarzutu naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. poprzez zaniechanie ustalenia podstawy faktycznej rozstrzygnięcia oraz zaniechanie wyjaśnienia podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa, a także zaniechanie oceny materiału dowodowego, jednakże nie ma racji skarżący twierdząc, że niemożliwa jest kontrola instancyjna orzeczenia. Postępowanie apelacyjne, którego granice określa m.in. art. 378 § 1 k.p.c., polega także na rozpoznaniu sprawy (por. uzasadnienie uchwały siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/2007, OSNC 2008, nr 6, poz. 55), a w konsekwencji Sąd odwoławczy, rozpoznając apelację, jest zobowiązany do dokonania samodzielnych ustaleń faktycznych w sprawie na podstawie dowodów przeprowadzonych przed sądem pierwszej instancji, jak również w postępowaniu apelacyjnym (art. 380 k.p.c.). Zważywszy, że materiał dowodowy sprawy był obszerny, Sąd Apelacyjny uzupełnił w oparciu o znajdujące się w aktach sprawy dowody ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji przedstawiając własną podstawę faktyczną rozstrzygnięcia, jak powyżej.

W ocenie Sądu Apelacyjnego powyżej przedstawione ustalenia są wystarczające dla oceny prawidłowości zastosowania przepisów prawa materialnego. Trafnie bowiem apelujący zarzucił, że Sąd Okręgowy zaniechał analizy zgłoszonych przez powoda nakładów w kontekście ziszczenia się przesłanek warunkujących zaliczenie ich wartości na poczet różnicy między opłatą zaktualizowaną a opłatą dotychczasową, w szczególności czy żądanie zaliczenia wartości nakładów zgłoszone w niniejszym postępowaniu było skuteczne. Zgodnie z art. 77 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.jedn. Dz.U. z 2014 poz. 508) w brzmieniu obowiązującym po dniu 22 września 2004 r., 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. Jak wynika z treści tego przepisu, rozliczenie nakładów po pierwsze, nie jest możliwe odrębnie od aktualizacji opłat i, po drugie, w ogóle nie jest możliwe przy dokonywaniu pierwszej aktualizacji opłaty rocznej, gdyż przepis umożliwia jedynie zaliczanie nakładów poniesionych po dokonaniu ostatniej aktualizacji, a w przypadku pierwszej aktualizacji opłaty rocznej nie było poprzedniej aktualizacji. W tej sytuacji należy przyjąć, że nakłady poniesione przez wieczystego użytkownika po oddaniu mu gruntu w użytkowanie wieczyste, a przed pierwszą aktualizacją opłaty, nie mogą być zaliczone na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną przy pierwszej aktualizacji, natomiast mogą być zaliczone przy którejkolwiek kolejnej aktualizacji.

Z ustalonego powyżej stanu faktycznego wynika, że kwestionowana w niniejszym sporze aktualizacja jest pierwszą od czasu nabycia z mocy prawa przez poprzednika prawnego powoda (...) Zakłady (...) w K., prawa wieczystego użytkowania gruntu, co nastąpiło z mocy ustawy dniem 5 grudnia 1990 r. Wbrew stanowisku strony powodowej, oświadczenie z dnia 23 września 1991 r., w którym z dniem 1 stycznia 1991 r. ustalono opłatę roczną za użytkowanie wieczyste w wysokości 1.013.154.480 zł (karta 521), nie miało charakteru aktualizacji w rozumieniu art. 43 ówczesnie obowiązującej ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127, z późn. zm.). Wniosku takiego nie można w szczególności wyprowadzić z faktu, że przepis ten powołano w nagłówku oświadczenia, albowiem w jego uzasadnieniu wyraźnie wyjaśniono cel powołania się na ten przepis stwierdzając, że „zgodnie z art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. ceny gruntów mogą być aktualizowane na skutek zmiany ich wartości w okresach nie krótszych niż 1 rok”. Należy zwrócić uwagę, że w przedmiotowym „Oświadczeniu” obok art. 43 ust. 1 i 2 ustawy powołano się także na art. 38 ust. 1 i 2 (dotyczący sposobu ustalania cen nieruchomości), art. 40 ust. 1 i 3 (określający wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste) oraz art. 41 ust. 1 ustawy, zgodnie z którym opłaty za użytkowanie wieczyste i zarząd ustala się w formie opłat rocznych, z tym że pierwsza opłata nie może być większa niż 25% ceny, lecz nie niższa niż 15% ceny. Tak więc niewątpliwie powołane „Oświadczenie” ustala pierwszą opłatę za użytkowanie wieczyste a nie aktualizuje dotychczasową.

O tym, że aktualizacja objęta decyzją Prezydenta Miasta K. z dnia 6 grudnia 2007r. była pierwszą aktualizacją od czasu nabycia przez poprzednika prawnego powoda prawa użytkowania wieczystego, świadczy to, że dotychczasowa opłata wskazana w tej decyzji odpowiada opłacie ustalonej w wymienionym :Oświadczeniu”, a różnica wynika jedynie z denominacji złotej oraz z różnicy w powierzchni działek objętych tym prawem.

Skoro zatem nakłady będące przedmiotem żądania zostały dokonane przed pierwszą aktualizacją opłaty rocznej, nie mogą być zaliczone na poczet różnicy pomiędzy opłatą dotychczasową a opłatą aktualizowaną po raz pierwszy. Już z tych względów apelacja zasługiwała na uwzględnienie, prowadzące do oddalenia powództwa w tym zakresie. Odniesienie się zatem do pozostałych zarzutów apelacyjnych było bezprzedmiotowe i Sąd Apelacyjny je pominął.

W tym stanie rzeczy orzeczono jak w sentencji, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c., zmieniając punkt I zaskarżonego wyroku, albowiem tylko on był objęty zaskarżeniem.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Apelacyjny orzekł stosownie do wyniku sporu, na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, od strony powodowej nakazano pobrać opłatę sądową od apelacji, której pozwany Skarb Państwa nie miał obowiązku

uiścić na zasadzie art. 94 w zw. z art. 100 ust. 1 ww. ustawy. Opłata ta, licząc od wartości przedmiotu sporu, wynosi 100.000 zł, zgodnie z art. 13 ust. 1 u.k.s.c.