

Sygnatura akt II Ca 388/13

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 sierpnia 2014 roku

Sąd Okręgowy w Krakowie, Wydział II Cywilny – Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący: SSO Grzegorz Buła (sprawozdawca)

Sędziowie: SSO Katarzyna Biernat-Jarek

SSR (del.) Krzysztof Wąsik

Protokolant: sekretarz sądowy Sebastian Kurdziel

po rozpoznaniu w dniu 7 sierpnia 2014 roku w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółki jawnej z siedzibą w K.

przeciwko Gminie (...)K.

o ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania

na skutek apelacji strony powodowej i strony pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa- Podgórze w Krakowie z dnia 21 września 2012 roku, sygnatura akt I C 51/10/P

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

a) punktowi I nadaje brzmienie

„I. ustala, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Gminy (...) K., składającej się z działki (...) o powierzchni 0,3157 ha, położonej w K., obręb (...), jednostka ewidencyjna P., objętej księgą wieczystą (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie, dokonana pismem strony pozwanej dnia 12 grudnia 2008 roku jest nieuzasadniona ponad kwotę 13.099,35zł (trzyście tysięcy dziewięćdziesiąt dziewięć złotych trzydzieści pięć groszy), w związku z czym opłata roczna wynosi:

- od dnia 1 stycznia 2009 roku kwotę 1894 zł (jeden tysiąc osiemset dziewięćdziesiąt cztery złote);

- od dnia 1 stycznia 2010 roku kwotę 7496,68 zł (siedem tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt sześć złotych sześćdziesiąt osiem groszy);

- od dnia 1 stycznia 2011 roku kwotę 13.099,35 zł (trzyście tysięcy dziewięćdziesiąt dziewięć złotych trzydzieści pięć groszy);”

b) wymienioną w punkcie II kwotę „82.992,00 zł (osiemdziesiąt dwa tysiące dziewięćset dziewięćdziesiąt dwa złote)” zastępuje kwotą „15.835 zł (piętnaście tysięcy osiemset trzydzieści pięć złotych)”, oddalając jednocześnie dalej idące żądanie strony powodowej o zaliczenie na poczet opłaty rocznej wartości nakładów na nieruchomość opisaną w punkcie I;

2. w pozostałym zakresie oddala obie apelacje;
3. znosi pomiędzy stronami koszty postępowania odwoławczego;
4. nakazuje ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa-Sądu Okręgowego w Krakowie od strony powodowej (...) spółki jawnej z siedzibą w K. kwotę 666,34 zł (sześćset sześćdziesiąt sześć złotych trzydzieści cztery grosze) tytułem wydatków poniesionych tymczasowo ze środków budżetowych w toku postępowania odwoławczego;
5. nakazuje ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa-Sądu Okręgowego w Krakowie od strony pozwanej Gminy (...)K. kwotę 666,33 zł (sześćset sześćdziesiąt sześć złotych trzydzieści trzy grosze) tytułem wydatków poniesionych tymczasowo ze środków budżetowych w toku postępowania odwoławczego.

## UZASADNIENIE

wyroku z dnia 21 sierpnia 2014 roku

Wyrokiem z dnia 21 września 2012 roku Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie ustalił iż, opłata roczna za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w K., stanowiącej działkę nr (...) obręb (...) P. wynosi od dnia 1 stycznia 2009 roku kwotę 13.099,35 zł i jest płatna w następujący sposób: za 2009 rok w kwocie 1.894 zł, za 2010 rok w kwocie 1.894 zł, za 2011 rok w kwocie 18.702,02 zł, za 2012 rok w kwocie 18.702,02 zł, a od 2013 roku w kwocie 13.099,35 zł (pkt I). Nadto w punkcie II powyższego wyroku Sąd pierwszej instancji zaliczył na poczet różnicy pomiędzy dotychczasową opłatą w wysokości 947 zł, a opłatą zaktualizowaną w kwocie 13.099,35 zł, wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego w kwocie 82.992 zł. Sąd Rejonowy zasądził także od strony pozwanej na rzecz powoda kwotę 458,92 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Uzasadniając powyższy wyrok Sąd Rejonowy wskazał, że strona powodowa (...) spółka jawna z siedzibą w K. w ostatecznie sprecyzowanym żądaniu pozwu domagała się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej dokonana oświadczeniem Gminy (...) K. z dnia 12 grudnia 2008 roku za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej składającej się z działki nr (...) o pow. 0,3157 ha położonej w K. przy ul. (...), stanowiącej własność Gminy (...) K., a będącej w użytkowaniu wieczystym spółki jawnej pod firmą (...) spółka jawna z siedzibą w K. za okres od dnia 1 stycznia 2009 roku do dnia 31 grudnia 2014 roku jest nieuzasadniona w całości, za okres od 1 stycznia 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku jest nieuzasadniona w części tj. w wysokości ponad 3020,85zł, a za okres od dnia 1 stycznia 2016 roku jest nieuzasadniona w części ponad kwotę 13.099,35zł.

Sąd Rejonowy stwierdził, że w niniejszej sprawie niesporne było, iż:

Gmina (...) K., jako właściciel nieruchomości, w dniu 12 grudnia 2008 roku wypowiedziała stronie powodowej wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania dz. nr (...) w wysokości 947zł, określając nową wysokość tej opłaty od dnia 1 stycznia 2009 roku na kwotę 20.664,77zł. W odpowiedzi na to wypowiedzenie wieczysty użytkownik złożył wniosek do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w K., w którym domagał się ustalenia, iż dokonana aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona w całości. Wniosek ten został oddalony przez SKO w K. w dniu 27 kwietnia 2009 roku, a na skutek sprzeciwu złożonego przez wieczystego użytkownika sprawa została przekazana do sądu.

Na podstawie przeprowadzonego postępowania dowodowego Sąd Rejonowy ustalił co następuje:

Nieruchomość gruntowa znajdująca się w użytkowaniu wieczystym spółki (...) spółka jawna z siedzibą w K., jest położona przy ul. (...) w K., obr. (...), jedn. ewid. (...) P. i składa się z działki nr (...). Nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste na okres do 5 grudnia 2089 roku i jest zabudowana budynkami, m. in. usługowymi. Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości, bez uwzględnienia wartości budynków, na dzień dokonania wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej wynosi kwotę 436.645zł. Od momentu poprzedniej aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste, strona powodowa dokonała na nieruchomości szeregu nakładów, o łącznej wartości 82.992 zł. Na tą

kwotę składa się wartość nakładów w postaci położenia kostki brukowej o grubości 6 cm na powierzchni 730 m<sup>(( 2))</sup> oraz prace budowlane mające na celu odtworzenie kanalizacji sanitarnej o długości 60 mb i średnicy 160 mm wraz z zainstalowaniem czterech studzienek rewizyjnych o średnicy 600 mm i głębokości 1,5 m. Wartość nakładu na położenie kostki brukowej wynosi kwotę 67.157 zł, a wartość prac budowlanych polegających na odtworzeniu kanalizacji sanitarnej na kwotę 15.835 zł.

Dokonując subsumpcji stanu faktycznego ustalonego w tej sprawie z obowiązującymi przepisami prawa Sąd Rejonowy wskazał, że zgodnie z art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste może być aktualizowana, nie częściej niż raz na 3 lata, w sytuacji, gdy wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną należy ustalić przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości gruntowej określonej na podstawie art. 67 ustawy, na podstawie jej wartości na dzień aktualizacji opłaty. Przy aktualizacji opłaty zalicza się na jej poczet wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej po dniu dokonania ostatniej aktualizacji. Uwzględniając powyższe regulacje prawne zdaniem Sądu Rejonowego należy uznać, że opłata roczna po jej aktualizacji przez Gminę (...)K. winna wynosić 13.099,35zł, jako iż jest 3% wartości nieruchomości w dacie dokonywania aktualizacji.

Sąd pierwszej instancji miał jednak na uwadze, iż w niniejszej sprawie znajduje zastosowanie art. 77 ust. 2a w/w ustawy, zgodnie z którym, w sytuacji, 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, zaś pozostałą kwotę ponad dwukrotność opłaty rozkłada się na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w następnych dwóch latach, przy czym opłata roczna w trzecim roku od aktualizacji jest równa kwocie wynikającej z aktualizacji. Z tego względu za pierwsze dwa lata od aktualizacji Sąd Rejonowy ustalił wysokość opłaty na kwotę 1.894 zł. Natomiast pozostałą kwotę rozłożył się na dwie równe części, które powiększyły opłatę roczną w wysokości zaktualizowanej w następnych dwóch latach o kwoty po 5.602,67 zł, co doprowadziło Sąd do rozstrzygnięcia, że w latach 2011 i 2012 wieczysty użytkownik winien zapłacić z tego tytułu kwoty po 18.702,02 zł. Natomiast dopiero od 2013 roku kwota ta miała wynieść równowartość kwoty wynikającej tylko z wyliczenia 3 % wartości nieruchomości, czyli 13.099,35 zł.

Odnosząc się do żądania strony powodowej uwzględnienia poczynionych przez nią nakładów na nieruchomość Sąd Rejonowy stwierdził, iż po pierwsze powyższe żądanie nie może zostać uznane za spóźnione, pomimo zgłoszenia go dopiero na etapie postępowania sądowego, a po drugie iż jest ono zasadne, gdyż dokonane nakłady są nakładami podlegającymi zaliczeniu zgodnie z treścią art. 77 ust.4, 5 i 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami, gdyż były to nakłady na budowę infrastruktury technicznej, ewentualnie nakładami koniecznymi. Biorąc pod uwagę wartość tych nakładów określoną przez biegłego sądowego Sąd uznał, że w całości podlegają one zaliczeniu na poczet różnicy pomiędzy opłatą w wysokości dotychczasowej, a opłatą zaktualizowaną. Uzasadniając sposób wyrzeczenia w powyższym przedmiocie Sąd pierwszej instancji stwierdził, że wynika to z charakteru wyroku w tej sprawie, który jest wyrokiem ustalającym, a nie zasądzającym świadczenie, wobec czego Sąd nie mógł odstąpić od ustalenia wysokości opłaty rocznej za żaden rok objęty żądaniem pozwu. W ocenie Sądu pierwszej instancji ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej była niezasadna za okres od 1 stycznia 2009 roku do 31 grudnia 2014 roku powodowałaby, że powód nie mógłby odliczyć żadnych nakładów ponieważ nie miałyby miejsca aktualizacja.

Jako podstawę orzeczenia w przedmiocie kosztów procesu Sąd Rejonowy wskazał art. 100 k.p.c. oraz stwierdził, że koszty te zostały rozdzielone przy uwzględnieniu, że strona powodowa wygrała proces w 37%, przy czym Sąd zasądził od strony pozwanej kwotę odpowiadającą 37% kosztów sądowych poniesionych przez powoda w tej sprawie.

Powyższy wyrok Sądu pierwszej instancji został zaskarżony przez obie strony.

Strona pozwana zaskarżyła wyrok w całości i zarzucając mu:

I/ obrazę przepisów prawa materialnego:

1) art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami, polegającą na jego błędnym zastosowaniu, poprzez przyjęcie, że ustalona opłata roczna przewyższająca dwukrotność dotychczasowej opłaty podlega rozliczeniu przez okres 2009 r. - 2013r., podczas gdy ta nadwyżka powinna być rozliczona w latach 2010-2011, a ponadto poprzez błędne wyliczenie kwoty przypadającej za rok 2010;

2) art. 77 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, poprzez jego zastosowanie i przyjęcie, że nakładem na budowę infrastruktury technicznej jest wybrukowanie części nieruchomości gruntowej wykorzystywanej jako dojazd do rampy i magazynów usytuowanych na nieruchomości gruntowej oraz odtworzenie kanalizacji sanitarnej;

3) art. 77 ust. 4-6 ustawy o gospodarce nieruchomościami w związku z § 28 ust. 6, § 35 ust. 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, poprzez przyjęcie, że nakłady na infrastrukturę techniczną i nakłady konieczne na nieruchomości gruntowej podlegają w całości zaliczeniu na poczet różnicy pomiędzy opłatą dotychczasową a opłatą aktualizowaną, gdy tymczasem wartość nakładów stanowi iloczyn wartości określonych na podstawie art. 35 ust. 3 pkt. 1 rozporządzenia i procentowego udziału użytkownika wieczystego w kosztach budowy poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej.

## II. naruszenie przepisów prawa procesowego:

1) art. 321 k.p.c. poprzez zasądzenie ponad żądanie przez orzeczenie, że opłata roczna za użytkowanie wieczyste działki nr (...) wynosi od dnia 1 stycznia 2009 roku kwotę 13.099,35 zł, podczas gdy strona powodowa w piśmie procesowym z dnia 20 września 2012 roku dokonała ostatecznej modyfikacji żądania pozwu, wnosząc o ustalenie, że za okres od 1 stycznia 2009 roku do 31 grudnia 2014 roku aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona w całości, za okres od dnia 1 stycznia 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku jest nieuzasadniona w części ponad kwotę 3.020,85 zł, a z okres od 1 stycznia 2016 roku jest nieuzasadniona w części ponad kwotę 13.099,35 zł – co winno skutkować oddaleniem powództwa;

2) art. 233 §1 k.p.c. poprzez sprzeczność ustaleń Sądu z treścią zebranego materiału dowodowego poprzez przyjęcie, że:

a) nakłady poczynione przez użytkownika podlegają zaliczeniu na poczet różnicy pomiędzy opłatą dotychczasową i aktualizowaną, podczas, gdy art. 77 ust. 4, 5 i 6 obliuguje do rozróżnienia, które nakłady są nakładami na infrastrukturę techniczną, a które mają charakter nakładów koniecznych, jaki jest procentowy udział użytkownika wieczystego w budowie takich urządzeń i o ile wzrosła wartość nieruchomości gruntowej,

b) działka ewidencyjna (...) ma przeznaczenie drogowe, podczas gdy z żadnego dowodu przeprowadzonego w postępowaniu taki wniosek nie wynikał.

Podnosząc powyższe zarzuty, strona pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od strony powodowej na rzecz pozwanej kosztów procesu za obie instancje, ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpatrzenia przez Sąd pierwszej instancji oraz orzeczenie o kosztach postępowania odwoławczego.

Strona powodowa również zaskarżyła wyrok w całości, zarzucając mu naruszenie prawa procesowego, tj. art. 325 k.p.c. w zw. z art. 189 k.p.c. poprzez ich błędne zastosowanie w sentencji wyroku w zakresie rozstrzygnięcia o żądaniach pozwu, z których wynika, że przedmiotem postępowania były dwa powództwa powoda o ustalenie istnienia, bądź nieistnienia stosunku prawnego, podczas gdy jest to sprawa o świadczenie, zaś z sentencji rozstrzygnięcia powinna wprost wynikać wysokość opłaty, którą powód jest obowiązany płacić pozwanemu za użytkowanie nieruchomości po 1 stycznia 2009 roku. W związku ze zgłoszonym zarzutem strona powodowa wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w całości przez orzeczenie, iż wypowiedzenie przedmiotowej opłaty rocznej za okres od dnia 1 stycznia 2009 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku jest nieuzasadnione w całości, za okres od 1 stycznia 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku jest nieuzasadnione w części tj. w wysokości ponad 3021,44zł, a za okres od dnia 1 stycznia 2017 roku jest nieuzasadnione w części ponad kwotę 13.099,35zł. Wniosła także o zasądzenie od strony pozwanej na jej rzecz kosztów postępowania przed sądem pierwszej i drugiej instancji. W toku postępowania apelacyjnego

strona powodowa domagała się zmiany zaskarżonego wyroku poprzez ustalenie, iż aktualizacja opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania przedmiotowej nieruchomości jest nieuzasadniona ponad kwotę 13.099,35zł, z zaliczeniem na poczet różnicy pomiędzy opłatą dotychczasową, a opłatą zaktualizowaną nakładów strony powodowej w wysokości określonej przez Sąd pierwszej instancji.

Strona powodowa wniosła o oddalenie apelacji strony pozwanej, zaś strona pozwana wniosła o oddalenie apelacji strony powodowej.

Rozpoznając niniejszą sprawę Sąd Okręgowy oparł się na stanie faktycznym ustalonym przez Sąd pierwszej instancji, ustalając dodatkowo co następuje:

Wartość nieruchomości stanowiącej działkę gruntową nr (...) obr. (...)w K. na dzień 1 stycznia 2009 roku bez uwzględnienia wartości nakładów wieczystego użytkownika wynosiła 320.700zł, zaś przy uwzględnieniu tych nakładów wartość ta wynosiła 382.300zł. Łączna wartość wszystkich nakładów wieczystego użytkownika wyniosła 61.600zł, przy czym wartość nakładu na wykonanie nawierzchni z kostki brukowej wyniosła 24.985zł (poz.9 na k. 18 opinii M. N. +VAT), a na odtworzenie kanalizacji sanitarnej – 30.251zł (poz. 3-8, 10-11 na k. 18 opinii biegłego M. N. + VAT).

Dowód: opinia biegłego M. N. z dnia 17.03.2014r. –k. 352-381;

Podstawą powyższych ustaleń była opinia biegłego sądowego M. N. (2) z dnia 17 marca 2014 roku. W opinii tej biegły określił wartość nieruchomości i wartość nakładów zgodnie z treścią odezwy tut. Sądu, z uwzględnieniem zasad wynikających z §28 ust.6 i 7 w związku z §35 ust.3 pkt rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Opinia jest konkretna, rzeczowa, pełna i przekonująca, a wnioski biegłego w niej zawarte są dokładnie uzasadnione. Zdaniem Sądu Okręgowego zarzuty wniesione przez stronę pozwaną, nie mogą skutecznie podważyć prawidłowości przedłożonej przez biegłego opinii, gdyż w istocie odnoszą się do kwestii prawnych, którymi biegły się nie zajmował, a w szczególności do dopuszczalności zaliczenia konkretnych oszacowanych przez niego nakładów na poczet różnicy między opłatą dotychczasową i zaktualizowaną.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacje stron są tylko częściowo zasadne.

Odnosząc w pierwszej kolejności do apelacji strony powodowej należy stwierdzić, iż nie może odnieść skutku zarzut naruszenia art. 325 k.p.c. w związku z art. 189 k.p.c. Należy podnieść, że art. 325 k.p.c. określa formalne elementy wyroku stanowiąc, że sentencja wyroku powinna zawierać wymienienie sądu, sędziów, protokolanta, oraz prokuratora, jeżeli brał udział w sprawie, datę i miejsce rozpoznania sprawy i wydania wyroku, wymienienie stron i oznaczenie przedmiotu sprawy oraz rozstrzygnięcie sądu o żądaniach stron. Zdaniem Sądu Okręgowego zaskarżony wyrok zawiera w zasadzie wszystkie powyższe elementy, co czyni powyższy zarzut nietrafnym. Podnieść należy, że nawet w sytuacji, gdy zaskarżony wyrok nie jest merytorycznie prawidłowy nie oznacza to, iż doszło do naruszenia art. 325 k.p.c. W ocenie Sądu Okręgowego sentencja zaskarżonego wyroku zawiera w szczególności rozstrzygnięcie o żądaniach strony powodowej dotyczących orzeczenia w przedmiocie niezasadności dokonanego wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania, a także w kwestii możliwości zaliczenia nakładów wieczystego użytkownika na poczet różnicy pomiędzy dotychczasową opłatą a opłatą zaktualizowaną. Zauważyć co prawda należy, że brak uwzględnienia powództwa strony powodowej w całości, powinien skutkować jego oddaleniem w zakresie nieuwzględnionym, czego rzeczywiście zaskarżony wyrok nie zawiera. Jednak powyższe uchybienie nie może zostać wyeliminowane w toku niniejszego postępowania odwoławczego, gdyż apelacja nie przysługuje od orzeczenia nieistniejącego. W takiej sytuacji strona powinna zgłosić wniosek o uzupełnienie wyroku w trybie art. 351 §1 k.p.c. Strona powodowa tego jednak nie uczyniła.

Przechodząc do dalszych rozważań stwierdzić należy, co ma także związek z zarzutem strony pozwanej naruszenia art. 321 k.p.c., że wbrew stanowisku strony powodowej niniejsze powództwo dotyczące ustalenia niezasadności wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania nie ma charakteru sprawy o świadczenie, a wydany w tej sprawie wyrok nie stanowi tytułu egzekucyjnego, na podstawie którego strona (po jego zaopatrzeniu w klauzulę wykonalności) może prowadzić postępowanie egzekucyjne w celu wyegzekwowania określonej kwoty z tytułu tej opłaty, bądź poczynionych nakładów. W aktualnym orzecznictwie oraz poglądach doktryny wątpliwości nie budzi, że powództwo o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości ma charakter powództwa o ukształtowanie treści stosunku prawnego. Oznacza to, że sąd rozpoznający tego typu sprawę nie ogranicza się do oceny skuteczności czy bezskuteczności wypowiedzenia stawki opłaty, lecz stawkę tę kształtuje w sposób wiążący dla stron stosunku umownego. Wobec tego rzeczą sądu jest ustalenie jaka opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego ma być obowiązująca między stronami. Zatem zadaniem sądu pozostaje ukształtowanie stosunku prawnego między właścicielem a użytkownikiem wieczystym gruntu (por. M. Romańska, Wybrane zagadnienia materialne i procesowe z problematyki opłat rocznych za użytkowanie wieczyste gruntu, Samorząd Terytorialny z 2000r., Nr 11, poz. 12, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 sierpnia 2011 roku, I CSK 607/10, OSNC 2012/3/36 i orzecznictwo tam wskazane, a także wyrok z dnia 5.12.2013r. V CSK 5/13, LEX 1415130). Oczywiście przy tym jest, że każde ukształtowanie stosunku prawnego zawiera w sobie element ustalenia niemniej nie można z tego wnioskować, że powództwo oparte na art. 80 ustawy o gospodarce nieruchomościami ma właśnie charakter powództwa o ustalenie, gdyż celem postępowania aktualizacyjnego pozostaje ustalenie w sposób ostateczny wysokości należnej opłaty rocznej. Zatem prawidłowo Sąd Rejonowy, co do zasady, zaskarżonym wyrokiem określił wysokość zaktualizowanej opłaty, skoro w toku postępowania dowodowego ustalił, że wartość nieruchomości niewątpliwie wzrosła od poprzedniej aktualizacji tej opłaty rocznej. Za chybione więc należy uznać stanowisko strony pozwanej, że skoro postępowanie dowodowe nie wykazało, aby żądanie strony powodowej co do ustalenia, że wypowiedzenie wysokości tej opłaty było całkowicie nieuzasadnione, czy też całkowicie nieuzasadnione w pewnym okresie czasu, to powództwo powinno ulec oddaleniu w całości. W ocenie Sądu Okręgowego, częściowe uwzględnienie powództwa strony powodowej poprzez ustalenie wysokości tej opłaty rocznej na poziomie niższym niż tego domagała się strona pozwana nie stanowi orzeczenia ponad żądanie w rozumieniu art. 321 k.p.c., jak i nie stanowi orzeczenia w przedmiocie, który nie był objęty żądaniem pozwu, a jedynie uwzględnieniem powództwa w węższym zakresie niż żądał tego powód. W tym miejscu dodać też trzeba, iż zasadniczą kwestią w przedmiotowym postępowaniu było dokonanie oceny czy zaistniały przesłanki określone w art. 77 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. z 2014r. poz. 518 z późn. zm.- u.g.n.). Jak wskazał bowiem Sąd Najwyższy zaliczenie wartości nakładów jest czynnością wtórną w stosunku do sporu o właściwą wysokość zaktualizowanej opłaty rocznej (por. wyrok SN z dnia 31.01.2013r. II CSK 223/12, Lex 1314383, wyrok SN z dnia 12.09.2013r. IV CSK 10/13, Lex 1402651, wyrok SN z dnia 5.12.2013r. V CSK 5/13). Podzielając powyższy pogląd należy stwierdzić, że żądanie wieczystego użytkownika dokonania zaliczenia wartości poczynionych przez niego nakładów, nie zwalnia Sądu orzekającego o określenia właściwej wysokości opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania, czyli dokonania oceny zasadności jej aktualizacji, gdyż dopiero wówczas, po stwierdzeniu że zachodzi różnica pomiędzy wysokością opłaty dotychczasowej, a wysokością opłaty zaktualizowanej istnieje możliwość zaliczenia na jej poczet określonej wartości nakładów. Trafnie zatem uznał Sąd pierwszej instancji istnienie konieczności odrębnego wyrzeczenia w przedmiocie wysokości zaktualizowanej opłaty rocznej oraz odrębnie co do zaliczenia na poczet różnicy w wysokości opłaty poprzedniej i zaktualizowanej określonej wartości nakładów. Wynika to m.in. z faktu, iż powyższe zaliczenie jest możliwe wyłącznie w toku procesu mającego za przedmiot aktualizację wysokości opłaty rocznej, a zasadność dokonanej aktualizacji wynika jedynie z porównania wartości nieruchomości oddanej w wieczyste użytkowanie w dacie dokonywania aktualizacji i jej wartości z momentu ustalenia poprzedniej wysokości opłaty rocznej. Nie jest zatem możliwe orzeczenie o niezasadności dokonanej aktualizacji przy jednoczesnym ustaleniu faktycznym, iż wartość nieruchomości wzrosła uzasadniając dokonanie podwyżki wysokości opłaty rocznej. Podsumowując dotychczasowe rozważania należy stwierdzić, że w ocenie Sądu Okręgowego sposób sformułowania sentencji zaskarżonego wyroku (poza pominięciem rozstrzygnięcia co do części w jakiej powództwa nie zostało uwzględnione) należy zatem uznać za prawidłowe i nie naruszające zakazu wynikającego z art. 321 k.p.c.

Apelację strony powodowej, jak i strony pozwanej należy uznać natomiast za uzasadnione w zakresie w jakim odnoszą się do obowiązku uiszczenia konkretnych kwot z tytułu opłaty rocznej w poszczególnych latach wskazanych w zaskarżonym wyroku. Jakkolwiek powód nie podniósł jakichkolwiek zarzutów prawa materialnego tym niemniej naruszenia takie Sąd drugiej instancji ma obowiązek wziąć pod uwagę z urzędu, uwzględniając zakres zaskarżenia wyroku (por. uchwałę SN z dnia 31.01.2008r. III CZP 49/07, OSNC 2008/6/55). Taki natomiast wprost zarzut został sformułowany w apelacji strony pozwanej. Mianowicie trafnie podnosi się w apelacji strony pozwanej, że Sąd pierwszej instancji dokonując oceny zasadności dokonanej aktualizacji nieprawidłowo zastosował art. 77 ust.2a u.g.n. Zgodnie z powyższym przepisem 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. Trafnie Sąd Rejonowy uznał, że przepis ten znajduje zastosowanie w niniejszej sprawie, choć wszedł on w życie z dniem 9 października 2011 roku na podstawie art. 1 pkt 2 ustawy z dnia 28 lipca 2011 roku o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. nr 187 poz. 1110). Jak stanowi bowiem art. 4 tej ustawy w sprawach wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, dotyczących aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego stosuje się przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą. Skoro według ustaleń Sądu Rejonowego opłata roczna po jej zaktualizowaniu wynosiła 13.099,35zł to niewątpliwie przekraczała dwukrotność wysokości dotychczasowej opłaty wynoszącej 947zł. Zachodziły więc podstawy do uwzględnienia treści art. 77 ust.2a przy kształtowaniu stosunku prawnego łączącego strony niniejszego procesu. Należy wskazać, że zdaniem Sądu Okręgowego w składzie rozpoznającym niniejszą sprawę, w sytuacji gdy postępowanie dowodowe doprowadzi do ustalenia spełnienia przesłanek do stosowania art. 77 ust.2a u.g.n., określenie sposobu uiszczenia przez wieczystego użytkownika opłaty rocznej w wysokości po jej aktualizacji powinno znaleźć wyraz w sentencji wyroku. Podnieść przy tym należy, że realizacja obowiązków wynikających z art. 77 ust.2a może mieć miejsce dopiero po jednoznacznym określeniu wysokości zaktualizowanej opłaty rocznej. Słusznie więc Sąd Rejonowy ustalił wysokość tej zaktualizowanej opłaty, a następnie określił zasady jej uiszczenia w związku z zaistnieniem przesłanek określonych w art. 77 ust.2a u.g.n. Pogląd powyższy znajduje wyraz także w orzecznictwie Sądu Najwyższego (por. wyrok z dnia 21.02.2013r. IV CSK 430/12, Lex 1318444). Ma to również znaczenie dla możliwości zaliczenia ewentualnych nakładów na poczet różnicy pomiędzy opłatami poprzednią i aktualną.

W tym miejscu należy wskazać, że co prawda w toku postępowania odwoławczego ustalono, że wartość przedmiotowej nieruchomości wraz z dokonanymi na niej nakładami jest niższa, niż to ustalił Sąd Rejonowy, jednak nie mogło to wpłynąć na wynik niniejszego procesu. Trzeba bowiem podnieść, że strona powodowa zarówno w samej apelacji, jak w toku postępowania odwoławczego nie kwestionowała ustalonej przez Sąd Rejonowy wartości nieruchomości na kwotę 436.645zł. Nie domagała się również obniżenia zaktualizowanej wysokości opłaty rocznej poniżej kwoty 13.099,35zł. W tej sytuacji obniżenie wysokości zaktualizowanej opłaty rocznej stanowiłoby orzeczenie ponad żądanie strony powodowej, czego Sąd Okręgowy nie mógł uczynić zgodnie z art. 321 k.p.c. w związku z art. 391 §1 k.p.c., a także z art. 378 §1 k.p.c. Stąd Sąd Okręgowy przyjął ostatecznie za prawidłowe określenie wysokości zaktualizowanej opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania przedmiotowej nieruchomości na kwotę określoną przez Sąd Rejonowy, czyli 13.099,35zł, uznając jedynie iż nieprawidłowo Sąd pierwszej instancji zastosował art. 77 ust.2a w zakresie sposobu uiszczenia zaktualizowanej opłaty w poszczególnych okresach. Należy na wstępie stwierdzić, że treść przepisu art. 77 ust.2a u.g.n. nie jest jednoznaczna i rodzi trudności interpretacyjne, czego wyrazem jest również orzecznictwo Sądu Najwyższego. Niemniej nie sposób podzielić stanowiska Sądu Rejonowego, a także strony powodowej, że przepis ten daje podstawę do modyfikowania wysokości zaktualizowanej opłaty rocznej na okres dłuższy niż 3 lata od dokonania tej aktualizacji. Wynika z niego bowiem, że w trzecim roku od aktualizacji jej wysokość jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji. Skoro więc aktualizacji w niniejszym stanie faktycznym dokonano w 2008 roku, to błędnie Sąd Rejonowy ustalił, że w roku 2011, czyli trzecim od aktualizacji wieczysty użytkownik ma zapłacić kwotę 18.702,02zł. Zauważyć należy, że stanowisko Sądu pierwszej instancji wynikało z założenia, że regulacja z art. 77 ust.2a u.g.n. nie pozbawia właściciela nieruchomości prawa do otrzymania pełnej wysokości zaktualizowanej opłaty za każdy rok

po jej dokonaniu, a jedynie że pozwala wieczystemu użytkownikowi uiścić ją w różnej wysokości w poszczególnych latach. W ocenie Sądu Okręgowego powyższe założenie nie było trafne. Niewątpliwie przepis art. 77 ust.2a u.g.n. miał pełnić funkcję ochronną w stosunku do wieczystych użytkowników, którzy na skutek niedokonywania przez wiele lat aktualizacji opłaty rocznej zmuszeni byli nagle ponosić opłaty w wysokości wielokrotnie wyższej niż dotychczasowa, co oczywiście miało negatywny wpływ na ich sytuację materialną. Takie przypadki były powszechnie znane. Znane także Sądowi z urzędu. Regulacja zawarta w art.77 ust.2a u.g.n. miała złagodzić wieczystym użytkownikom w takich sytuacjach skutki aktualizacji opłaty rocznej. Nie sposób więc przyjąć, aby na podstawie tego przepisu wieczysti użytkownicy mieli uiszczać w pewnych okresach opłatę w wysokości wyższej niż ta po dokonaniu aktualizacji, a do takiej sytuacji prowadzi wyrok Sądu Rejonowego, określający iż w latach 2011 i 2012 strona powodowa miała zapłacić kwotę 18.072,02zł. Błędnie Sąd Rejonowy określił też wysokość tej opłaty w roku 2010 na kwotę stanowiącą dwukrotność dotychczasowej opłaty, bowiem z art. 77 ust.2a wynika, że taka wysokość opłaty obowiązuje jedynie w pierwszym roku po aktualizacji, a rok 2010 byłby w tej sprawie rokiem drugim. Biorąc pod uwagę powyższe rozważania stwierdzić należy, że skoro z art. 77 ust.2 u.g.n. wynika, że w pierwszym roku po aktualizacji wieczysty użytkownik ma obowiązek uiścić opłatę roczną wysokości dwukrotności opłaty dotychczasowej, w niniejszym przypadku 1894zł (947zł x 2), zaś w roku trzecim po aktualizacji opłatę w wysokości równej kwocie wynikającej z tej aktualizacji, w niniejszym przypadku 13.099,35zł, to pozostaje do rozstrzygnięcia wysokość opłaty obciążającej dłużnika w roku drugim po aktualizacji. W tej mierze Sąd Okręgowy podziela stanowisko Sądu Najwyższego, który stwierdził, że 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 (art. 77 ust. 2a zdanie drugie i trzecie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 28.02.2013 r. III CZP 110/12, OSNC 2013/10/114, LEX nr 1276512, G.Prawna 2013/43/9, Biul.SN 2013/2/11-12, a także wyrok SN z dnia 5.12.2013r. V CSK 5/13, Lex 1415130). W ocenie Sądu Okręgowego powyższy pogląd jest przekonujący i logiczny, a także zgodny z celem wprowadzenia art. 77 ust.2a u.g.n. do obowiązującego porządku prawnego, chroni bowiem wieczystego użytkownika, gwarantując mu możliwość stopniowego gromadzenia środków i przygotowania się do poniesienia opłaty rocznej w zaktualizowanej wysokości. Przekładając powyższe rozważania na kanwę niniejszej sprawy wskazać należy, iż do czasu wypowiedzenia przez Gminę (...)K. dotychczasowej opłaty, wynosiła ona 947zł, natomiast zaktualizowana wynosi 13.099,35zł. Zatem nowa opłata przekracza dwukrotność dotychczasowej. Stąd też w pierwszym roku, od którego opłata zaktualizowana mogła obowiązywać, czyli od 1 stycznia 2009 r. wynosi dwukrotność dotychczasowej, a zatem 1894zł. W kolejnym roku wynosi 7496,68zł. Wynik taki otrzymamy jeśli od nowej opłaty odejmiemy różnicę między opłatą za pierwszy rok a zaktualizowaną i podzielimy przez dwa(połowa nadwyżki), a do tej liczby dodamy kwotę opłaty za pierwszy rok ( 13.099.35zł – 1894zł = 11.205,35zł; 11.205,35zł : 2 = 5602,68zł; 1894zł + 5602,68zł = 7496,68zł ). W kolejnym roku opłata ta jest równa opłacie zaktualizowanej, co wynika również z faktu, iż jest to suma opłaty ustalonej w drugim roku (7496,68 zł) i połowy nadwyżki ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (5602,68 zł).

Z powyższych względów Sąd Okręgowy zmienił punkt I zaskarżonego wyroku w sposób określony w punkcie 1a sentencji.

Odnosząc się do dalszych zarzutów strony powodowej należy stwierdzić, iż częściowo zasadny był zarzut naruszenia art. 77 ust.4-6 u.g.n. w związku z §28 ust.6 i 7 w związku z §35 ust.3 pkt rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, a także związany z nimi zarzut naruszenia art. 233 §1 k.p.c. Zgodnie z §28 ust.6 w/w rozporządzenia przy określaniu wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego, o których mowa w art. 77 ust. 4 i 5 ustawy, 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. Przepis ust.7 tego paragrafu stanowi, że sposób określania wartości nakładów, o którym mowa w ust. 6, stosuje się odpowiednio przy określaniu wartości nakładów koniecznych, o których mowa w art. 77 ust. 6 ustawy. Z kolei z §35 tego rozporządzenia wynika, że na potrzeby

określenia wartości nakładów określa się wartość nieruchomości, na której dokonano nakładów, łącznie z tymi nakładami. Z wartości nieruchomości, o której mowa w ust. 1, wyodrębnia się odpowiednio:

- 1) nakłady, których wartość określa się według zasad rynkowych;
- 2) nakłady, których wartość określa się według zasad kosztowych.

Określenie wartości nakładów poprzedza się ustaleniem okresu, w którym dokonano nakładów, i ich zakresu rzeczowego. Wartość nakładów odpowiada różnicy wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan po dokonaniu nakładów i wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan przed dokonaniem tych nakładów, przy czym:

- 1) przy określaniu wartości nakładów według zasad rynkowych, dla ustalenia różnicy wartości nieruchomości określa się jej wartość rynkową;
- 2) przy określaniu wartości nakładów według zasad kosztowych, dla ustalenia różnicy wartości nieruchomości określa się jej wartość odtworzeniową.

Przepisy te stosuje się odpowiednio do określenia wartości nakładów dokonanych na nieruchomości będącej przedmiotem użytkowania wieczystego.

Zdaniem Sądu Okręgowego zasadnie strona pozwana zarzuciła, że Sąd pierwszej instancji dokonując ustalenia wartości nakładów wieczystego użytkownika na wykonanie nawierzchni z kostki brukowej oraz odtworzenie kanalizacji sanitarnej nie uwzględnił powyższych reguł szacowania tych nakładów. Z tej przyczyny Sąd drugiej instancji dopuścił dowód z uzupełniającej opinii biegłego sądowego M. N. (3), który dokonał ponownego oszacowania przedmiotowych nakładów przy uwzględnieniu opisanych wyżej zasad wynikających z rozporządzenia z dnia 21 września 2004 roku. Wynika to jednoznacznie z samej treści przedmiotowej opinii. Oszacowana w ten sposób wartość nakładów wieczystego użytkownika wyniosła 61.600zł. Dodać jednak w tym miejscu trzeba, że na powyższą kwotę złożyły się również nakłady, których zaliczenia strona powodowa się nie domagała, a mianowicie na przyłącz elektryczny budynku oraz przyłącz wodociągowy (poz. 1- 2 na k. 18 opinii biegłego). Uwzględniając te okoliczności nakłady, których zaliczenia domagała się strona powodowa zostały oszacowane na łączną kwotę 55.236zł, z czego na nakład związany z ułożeniem kostki brukowej przypadło 24.985zł, a na nakład na kanalizację sanitarną 30.251zł. Zauważyć należy, że wartość nakładów na wykonanie kostki brukowej według opinii sporządzonej w toku postępowania odwoławczego była niższa niż ustalona przez Sąd Rejonowy, z kolei wartość nakładów na odtworzenie kanalizacji sanitarnej była wyższa niż przyjęta przez Sąd Rejonowy, co czyni częściowo zarzut strony pozwanej skuteczny, gdyż oszacowana w ten sposób łączna wartość nakładów była niższa niż ustalona w toku postępowania pierwszoinstancyjnego. Nadmienić jednak trzeba, że ustalenie wyższej wartości nakładów na odtworzenie kanalizacji sanitarnej ostatecznie nie miało wpływu na wynik postępowania, gdyż dokonana w tym zakresie zmiana byłaby zmianą na niekorzyść strony zaskarżającej wyrok w powyższej części (art. 384 k.p.c.), a nadto wykraczałaby ponad żądanie strony powodowej, która z tego tytułu domagała się jedynie kwoty 15.835zł (por. pismo strony powodowej z dnia 1.03.2011r. –k. 62)

Rozważając możliwość zaliczenia przez wieczystego użytkownika wartości w/w nakładów na poczet różnicy pomiędzy opłatą dotychczasową i zaktualizowaną stwierdzić należy, że kwestię tę reguluje art. 77 ust. 4 u.g.n. stanowiąc, że przy aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego 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. Nakłady te podlegają zaliczeniu również w wypadku, gdy nie zostały one uwzględnione w poprzednio dokonywanych aktualizacjach (art. 77 ust. 5 ustawy). Analogicznemu zaliczeniu podlegają też nakłady konieczne wskazane w art. 77 ust. 6 ustawy. W ocenie Sądu Okręgowego trafnie strona pozwana zarzuca, że błędnie Sąd pierwszej instancji uznał, że nakład na pokrycie powierzchni nieruchomości kostką brukową może podlegać zaliczeniu na poczet powyższej różnicy. W ocenie Sądu pierwszej instancji nakład ten stanowił nakład na budowę infrastruktury technicznej. Stanowiska tego Sąd Okręgowy nie podziela. W myśl art. 143 ust. 2 u.g.n. 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. Pojęcie drogi użyte w powołanym przepisie jest tożsame z pojęciem drogi w rozumieniu art. 4 pkt 2 ustawy o drogach publicznych (por. E. Bończak – Kucharczyk, Komentarz do art. 143 ustawy o gospodarce nieruchomościami SIP LEX 2012, ). Wobec tego rozstrzygając o tym czy nakład poczyniony przez stronę powodową stanowi drogę należy odwołać się do definicji legalnej drogi wynikającej z ustawy z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2007r., Nr 19, poz. 115 ze zm.). Zgodnie z dyspozycją art. 4 pkt 1 ustawy o drogach publicznych określenie „droga” oznacza budowlę wraz z drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami oraz instalacjami, stanowiącą całość techniczno – użytkową, przeznaczoną do prowadzenia ruchu drogowego, zlokalizowaną w pasie drogowym. W ocenie Sądu Okręgowego za nakłady na infrastrukturę techniczną mogą być uznane jedynie nakłady, które nie były uprzednio dokonane na nieruchomości oddanej w wieczyste użytkowanie. Istniejący w tej sprawie materiał dowodowy nie pozwala na ustalenie, iż przedmiotowa nieruchomość stanowi drogę w rozumieniu ustawy o drogach publicznych, nie wynika z niego także aby w momencie oddania nieruchomości w wieczyste użytkowanie działka ta w ogóle nie była utwardzona. Dokonanie zatem modernizacji nawierzchni przedmiotowej nieruchomości nie może zostać uznane za nakład budowlę infrastruktury technicznej, w szczególności na budowę drogi, podlegający zaliczeniu na poczet różnicy w opłatach rocznych. Zdaniem Sądu Okręgowego z materiału dowodowego nie wynika także, aby nakład ten mógł być uznany za nakład konieczny, przez który należy rozumieć nakład, którego celem jest utrzymanie rzeczy w stanie zdatnym do normalnego korzystania z niej zgodnie z przeznaczeniem. Dowody zgromadzone w tej sprawie, jak również ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy nie prowadzą do wniosku, iż przed położeniem na dz. (...) kostki brukowej strona powodowa nie mogła z niej korzystać zgodnie z przeznaczeniem. Powyższe okoliczności czynią zasadnym zarzut strony pozwanej, iż nakład ten nie może podlegać zaliczeniu w oparciu o art. 77 ust.4 u.g.n. Zdaniem Sądu Okręgowego natomiast odmienne stanowisko należy zająć co do nakładu na odtworzenie kanalizacji sanitarnej. Jakkolwiek powyższego nakładu także nie można uznać za nakład na budowlę infrastruktury technicznej, skoro powyższa instalacja istniała już uprzednio na nieruchomości, to jednak należy go uznać za nakład konieczny. Trudno bowiem sobie wyobrazić korzystanie z nieruchomości o przeznaczeniu gospodarczym, związanym z przebywaniem na jej terenie ludzi i prowadzeniem tam działalności gospodarczej bez sprawnie funkcjonującej instalacji kanalizacyjnej. Skoro jak wynika z materiału dowodowego istniejąca uprzednio instalacja kanalizacyjna nie była sprawna nakład na jej odtworzenie, w ocenie Sądu Okręgowego, musi zostać uznany za nakład konieczny wpływający na cechy techniczno-użytkowe gruntu. Nakład ten, co nie budzi wątpliwości, został w całości poniesiony przez stronę powodową, w związku z czym zgodnie z art. 77 ust.6 u.g.n przysługuje jej uprawnienie do zaliczenia go na poczet różnicy pomiędzy opłatą dotychczasową, a opłatą zaktualizowaną. W tej części zarzut strony pozwanej należało ocenić jako bezzasadny. Jak już wcześniej wspomniano powyższe zaliczenie mogło nastąpić jedynie w zakresie w jakim strona powodowa się tego domagała, więc w kwocie 15.835zł. Z powyższych względów Sąd Okręgowy zmienił punkt II zaskarżonego wyroku, jak w punkcie 1b sentencji, oddalając dalej idące w tym zakresie żądanie strony powodowej.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił punkt I i II zaskarżonego wyroku, o czym orzekł w pkt 1 sentencji, zaś w pozostałej części na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił obie apelacje (pkt 2).

Ponieważ apelacje zostały uwzględnione tylko częściowo Sąd Okręgowy na podstawie art. 100 k.p.c. zniósł pomiędzy stronami koszty postępowania odwoławczego, uwzględniając wartość przedmiotu zaskarżenia (w obu jednakową tj. 947zł), a także podobne koszty tego postępowania poniesione przez każdą ze stron.

Nadto ponieważ w toku postępowania apelacyjnego został przeprowadzony dowód z uzupełniającej opinii biegłego sądowego, z czym związany był wydatek w kwocie 1332,67zł poniesiony tymczasowo przez Skarb Państwa, na podstawie art. 113 ustawy o kosztach sądowych w związku z art. 83 ust.2 tej ustawy oraz art. 100 k.p.c. powyższym wydatkiem Sąd Okręgowy obciążył obie strony w częściach prawie równych, nakazując ściągnięcie kwoty 666,34 zł od strony powodowej i kwoty 666,33zł od strony pozwanej.