

Sygn. akt I ACa 376/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 września 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Jarosław Marek Kamiński (spr.)
Sędziowie	:	SA Małgorzata Dołęgowska SA Elżbieta Borowska
Protokolant	:	Sylwia Radek - Łuksza

po rozpoznaniu w dniu 13 września 2013 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **(...) Spółki z o.o. w B.**

przeciwko **Skarbowi Państwa -(...)**

### **o ustalenie**

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Białymstoku

z dnia 18 marca 2013 r. sygn. akt I C 2081/10

**I. nadaje prawidłowe brzmienie zaskarżonemu wyrokowi w punkcie I ppkt 1 w ten sposób, że ustala wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, położonej w B. przy ul. (...), oznaczonej numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 3,8125 ha, za rok 2010 – w kwocie 136.083, 38 (sto trzydzieści sześć tysięcy osiemdziesiąt trzy 38/100) zł, zaliczając na poczet tej opłaty nakłady ustalone orzeczeniem Samorządowego Kolegium Odwoławczego w B. z dnia 24 marca 2005 r. nr (...) w niewykorzystanej kwocie 71.115, 85 (siedemdziesiąt jeden tysięcy sto piętnaście 85/100) zł oraz nakłady w kwocie 26.913 (dwadzieścia sześć tysięcy dziewięćset trzynaście) zł;**

**II. oddala apelację;**

**III. zasądza od pozwanego na rzecz powódki 2.700 zł tytułem zwrotu kosztów procesu w instancji odwoławczej.**

## UZASADNIENIE

Powódka (...) Sp. z o.o. w B. wniosła pozew, domagając się w nim zaliczenia, na poczet różnicy między dotychczasową roczną opłatą za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w B. przy ul. (...) II, oznaczonej nr geodezyjnym (...) o powierzchni 38.125 m<sup>(2)</sup>, a opłatą zaktualizowaną, wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego w wysokości 405.170,29 zł oraz uwzględnienia kwoty 71.115,85 zł na podstawie orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 24 marca 2005 o sygn. (...); łącznie 476.286,14 zł i ustalenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w dotychczasowej wysokości tj. 30.137,81 zł za lata 2010 – 2013, za rok 2014 w wysokości 83.579,52 zł, natomiast za rok 2015 i lata następne w kwocie 136.083,38 zł.

Powódka podkreśliła, że od czasu ostatniej aktualizacji opłaty rocznej dokonała nakładów na nieruchomość, a w szczególności poniosła wydatki na budowę dojazdu i położenie asfaltu na drogach wewnętrznych, który to wydatek bez wątpienia należy zaliczyć do nakładów rozumianych przez przepisy ustawy jako „budowa drogi”. Utwardzenia placów składowych można zaś zaliczyć do nakładów na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej.

Domagała się także uwzględnienia, przy ustalaniu wysokości zaktualizowanej opłaty rocznej, kwoty 71.115,85 zł. Kwota ta stanowi wartość części nakładów uwzględnionych do rozliczenia opłaty rocznej w postępowaniu toczącym się przed SKO w 2005 r.

Pozwany Skarb Państwa wniósł o oddalenie powództwa i ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości za rok 2010 i lata następne w wysokości 136.083,38 zł.

Zakwestionował możliwość zaliczenia, na poczet tej opłaty, kwoty 405.170,29 zł, wskazując że wynika ona jedynie z faktur, które są dokumentami prywatnymi i dokumentują jedynie fakt ich wystawienia. Nie są natomiast dowodem na to, że kwoty w nich wymienione zostały faktycznie poniesione przez powódkę, wskazane prace zostały faktycznie wykonane i ostatecznie jaka jest ich wartość.

Odnosząc się do żądań związanych z zaliczeniem nakładów, które były już przedmiotem rozpoznania w postępowaniu przed SKO, zakończonym wydaniem orzeczenia w dniu 24 marca 2005 r., pozwany wskazał, że przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami nie pozwalają na rozliczenie nakładów, które zostały uwzględnione w poprzednio dokonywanych aktualizacjach. Taką właśnie kwotą jest kwota 71.115,85 zł. Nie ma zatem formalnej możliwości powtórnego brania pod uwagę tych samych nakładów i powinny zostać one rozliczone między stronami niezależnie od niniejszego postępowania.

Sąd Okręgowy w Białymstoku wyrokiem z dnia 18 marca 2013 r. ustalił wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, położonej w B. przy ulicy (...), oznaczonej numerem geodezyjnym (...), o powierzchni 3,8125 ha: za rok 2010 – w kwocie 38.054,53 złotych; za rok 2011 i lata następne – w kwocie 136.083,38 złotych; oddalił powództwo w pozostałym zakresie oraz orzekł o kosztach procesu.

Sąd ustalił, że powód (...) Sp. z o.o. w B. jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej położonej w B. przy ul. (...), składającej się z działki o nr geodezyjnym (...), o powierzchni 38.125 m<sup>(2)</sup>.

Poprzednio obowiązująca opłata za użytkowanie wieczyste wskazanego gruntu, została ustalona orzeczeniem Samorządowego Kolegium Odwoławczego w B. z dnia 24 marca 2005 r. i na rok 2005 i lata następne wynosiła 76.139,44 zł. Na poczet różnicy między opłatą wcześniej obowiązującą, a opłatą zaktualizowaną SKO zaliczyło wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego w wysokości 301.124 zł (k. 38 – 40).

Pismem z dnia 21 grudnia 2009 r. (...) wypowiedział powódcę dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, przyjmując że w związku z aktualizacją wartości nieruchomości, dokonaną przez rzeczoznawcę majątkowego w sporządzonym operacie szacunkowym, wzrosła wartość przedmiotowej nieruchomości. W konsekwencji opłatę roczną na rok 2010 i lata następne ustalono w kwocie 136.083,38 zł.

Powódka zaskarżyła decyzję zmieniającą, wnosząc odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w B.. Zakwestionowała zasadność aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, z uwagi na nieuwzględnienie istotnych dla sprawy okoliczności prawnych i faktycznych.

Dodatkowo wskazała na konieczność zaliczenia, na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a zaktualizowaną, wartości nakładów na nieruchomości poczynionych w latach 2005 – 2009. Podniosła, że organ, ustalając wysokość opłaty pominął treść orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w B. z dnia 24 marca 2005 r. nr (...), zgodnie z którym zaliczono na poczet różnicy pomiędzy opłatą dotychczasową a zaktualizowaną, wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego i dokonano stosownego rozliczenia. Do 2009 r. pozostała niewykorzystana kwota 71.115,85 zł, zaliczona na poczet opłat rocznych.

Po rozpoznaniu odwołania, Samorządowe Kolegium Odwoławcze w B. w dniu 28 października 2010 r. wydało orzeczenie, w którym ustaliło opłatę roczną za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości za rok 2010 – w kwocie 64.967,53 zł; za rok 2011 i lata następne w kwocie po 136.083,38 zł.

Odnosząc się do zgłoszonych nakładów, Samorządowe Kolegium Odwoławcze stwierdziło, że z ich charakteru wynika, iż mają one ścisły związek z prowadzoną działalnością gospodarczą powódki, a ich celem była poprawa funkcjonowania firmy.. Kolegium uwzględniło natomiast okoliczność zaliczenia wartości nakładów, na mocy orzeczenia Kolegium z dnia 24 marca 2005 r. nr (...)i odliczyło niewykorzystaną kwotę od opłaty należnej za rok 2010.

W przedmiotowej sprawie wartość nieruchomości ustalona przez właściciela, w oparciu o sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego operat szacunkowy, nie była ostatecznie kwestionowana przez żadną ze stron. Tym samym, co do zasady nie kwestionowano wysokości opłaty rocznej.

Spór w niniejszej sprawie sprowadzał się do możliwości zaliczenia na poczet opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, wartości nakładów jakie poczyniła powódka oraz wysokości tych nakładów. Chodzi tu zarówno o nakłady, które były przedmiotem rozpoznania w poprzednim postępowaniu przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym, jak i nakładów, które zostały dokonane po dniu ostatniej aktualizacji i nie były przedmiotem rozpoznania.

Podkreślił przy tym, iż przepis art. 78 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami zgodnie, z którym ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty spoczywa na właściwym organie, ma zastosowanie w postępowaniu administracyjnym przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym. Po wniesieniu sprzeciwu od orzeczenia kolegium sprawa nabiera charakteru cywilnego w związku z czym zastosowanie ma art. 6 k.c. wskazujący, iż ciężar udowodnienia faktu spoczywa na tym, kto wywodzi z tego faktu skutki prawne. Zatem to na powódce spoczął ciężar wykazania, że poniosła nakłady, które miały wpływ na zwiększenie wartości nieruchomości, a także jaka jest ich wartość.

Stosownie do treści art. 77 ust. 4 i 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami, przy aktualizacji opłaty, o której mowa w ust. 1 powołanego przepisu, 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. Zaliczenie wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego następuje również w przypadku, gdy nie zostały one uwzględnione w poprzednio dokonywanych aktualizacjach. Stosownie zaś do treści ust. 6 powołanego przepisu, zasady o których mowa powyżej, stosuje się odpowiednio do nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno – użytkowe gruntu, poniesionych przez użytkownika wieczystego, o ile w ich następstwie wzrosła wartość nieruchomości gruntowej.

W celu ustalenia zakresu nakładów, mających wpływ na wartość nieruchomości, Sąd dopuścił dowód z opinii biegłych rzeczoznawców majątkowych.

Biegły W. J., ustalając wartość poniesionych przez powoda nakładów na przedmiotową nieruchomość, ograniczył się jedynie do ustalenia ich wartości rynkowej, a także podziału na nakłady konieczne i użyteczne, bez ustalenia w jakim zakresie ich wykonanie miało wpływ na zwiększenie wartości gruntu (która to wartość stanowi podstawę aktualizacji

opłaty rocznej). Sąd, kwestionując poprawność wyliczeń dokonanych przez biegłego, dopuścił dowód z opinii innego biegłego rzeczoznawcy.

Biegły M. S., po zapoznaniu się z dokumentacją techniczną wykonanych robót oraz po dwukrotnym przeprowadzeniu wizji lokalnej wycenianej nieruchomości, stwierdził poczynienie na tej nieruchomości nakładów. Przy określaniu wartości odtworzeniowej tych nakładów zastosował podejście kosztowe, metodę kosztów odtworzenia, technikę elementów scalonych. Wartość nakładów – ustalona w ten sposób – wyniosła 803.981 zł.

Biegły dokonał podziału nakładów na nakłady konieczne i użyteczne. Wskazał jednakże, że co do zasady, nakłady poniesione przez powódkę, bez względu na ich klasyfikację, nie spowodowały wzrostu wartości rynkowej gruntu, bowiem zostały dokonane na terenie nieruchomości na potrzeby sprawniejszego funkcjonowania przedsiębiorstwa.

Zdaniem biegłego, nakładem koniecznym w przypadku wyceny dla aktualizacji prawa użytkowania wieczystego (jako przypadek szczególny w wycenie, wpływający na cechy techniczno – użytkowe gruntu) niewątpliwie są pozycje:

- a) przepompownia ścieków wraz z wykonaniem odcinka kanalizacji tłocznej do studni;
- b) stacja redukcyjna gazu wraz z rurociągiem gazowym.

Wartość tych nakładów biegły oszacował na kwotę 26.913 zł.

Biegły wyjaśnił przy tym, że cel wyceny determinuje sposób jej wykonania. Z tego też względu, wybudowanie drogi na gruncie wycenianym nie przysparza wartości dla nieruchomości wycenianej dla potrzeb ustalenia opłaty od użytkowania wieczystego. Biegły wyjaśnił, iż – w przypadku aktualizacji opłaty – wzrost wartości może wystąpić w przypadku, np. doprowadzenia mediów, wybudowania drogi do nieruchomości. Budowa drogi wewnątrz nieruchomości nie ma zatem wpływu na podniesienie walorów gruntu. Nakład ten przysparza wartości dla nieruchomości budynkowej posadowionej na nieruchomości. Nie ma on zaś znaczenia dla nieruchomości jako takiej. Dla celów aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste wycenie podlega wartość nieruchomości niezabudowanej, stanowiącej prawo własności.

Z tego też względu, jedynie nakłady, które usprawniają infrastrukturę techniczną (np. przepompownia ścieków), mogą spowodować wzrost wartości nieruchomości gruntowej i mogą zostać zaliczone na poczet aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego.

Zdaniem Sądu Okręgowego, biegły w sposób właściwy dokonał ustalenia wartości poniesionych przez powódkę nakładów, a także ustalenia, które z nich mogły zostać uwzględnione przy ustalaniu wysokości opłaty rocznej. W ocenie Sądu, biegły w sposób logiczny, kategoriyczny i racjonalny odniósł się do wszelkich zarzutów zgłoszonych przez obie strony. Złożone przez niego na rozprawie wyjaśnienia wykazały, że zarzuty stron w istocie stanowiły jedynie polemikę z poprawnymi ustaleniami i wynikały jedynie z niepodzielania wniosków końcowych opinii.

Z tego też w związku, Sąd uwzględnił jedynie wartość 26 913 zł, jako kwotę poniesionych nakładów. W pozostałym zakresie, nie kwestionując faktu wykonania prac, Sąd zgodził się ze stanowiskiem biegłego, że nakłady te nie miały bezpośredniego przełożenia na wartość prawa własności gruntu. Tym samym niemożliwe jest uwzględnienie ich wartości przy ustalaniu opłaty rocznej od użytkowania wieczystego, której wysokość jest ustalana w odniesieniu do wartości prawa własności nieruchomości gruntowej, a nie wartości funkcjonującego na niej przedsiębiorstwa.

Przechodząc zaś do analizy żądania zaliczenia na poczet opłaty za rok 2010 kwoty 71.115,85 zł, jako wartości nakładów uwzględnionych przy poprzedniej aktualizacji, Sąd nie miał wątpliwości, co do zasadności tego roszczenia. Fakt uwzględnienia tej kwoty przy poprzedniej aktualizacji był bezsporny, a ponadto wynikał z dokumentów sprawy SKO w B. o nr (...). Skoro już na etapie postępowania administracyjnego, należność wynikająca z poprzedniej aktualizacji została uwzględniona przy ustalaniu wysokości opłaty rocznej, Sąd nie dopatrywał się przesłanek uzasadniających zastosowanie w tej kwestii innej metody.

Sąd nie podzielił stanowiska pozwanego, który twierdził, że przepisy prawa nie pozwalają na ponowne uwzględnienie nakładów, które już zostały uwzględnione przy poprzedniej aktualizacji, zaś nierozliczone do końca między stronami wartości nakładów powinny zostać rozliczone pomiędzy właścicielem, a użytkownikiem wieczystym w drodze innego postępowania.

Mając na uwadze, że wartość nieruchomości ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego, co do zasady nie była kwestionowana w toku postępowania, zaś nieruchomość podlega stawce 3%, aktualizacja opłaty rocznej wynosi 136.083, 38 zł.

Ustalając opłatę za rok 2010, Sąd uwzględnił kwotę nakładów uwzględnionych przy poprzedniej aktualizacji – 71.115,85 zł oraz wartość nakładów poniesionych w latach 2005 – 2009, ustaloną przez biegłego na kwotę 26.913 zł. Tym samym opłatę za rok 2010 ustalił w wysokości 38.054,53 zł.

Powyższy wyrok pozwany zaskarżył apelacją w części – co do pkt 1.1, to jest w zakresie 90.194,85 zł, zarzucając mu naruszenie:

1) art. 77 ust. 2a, 4 i 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, poprzez ich niewłaściwe zastosowanie,

2) art. 199 § 1 pkt. 2 k.p.c.

W oparciu o te zarzuty, wniósł o zmianę wyroku poprzez zmianę treści rozstrzygnięcia zawartego w pkt. I w ten sposób, że opłata za rok 2010 i lata następne wynosi 136.083,38 zł, natomiast nakłady na nieruchomość zostały zaliczone w wysokości 7.834 zł.

**Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

**Apelacja nie jest uzasadniona.**

Na wstępie należy zauważyć, że z przepisów powołanej ustawy o gospodarce nieruchomościami nie wynika jednoznacznie, w jaki sposób rozstrzygnięcie właściwego organu w postępowaniu aktualizacyjnym (właściciela, SKO, sądu powszechnego) ma odzwierciedlać zaliczenie nakładów, poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę urządzeń infrastruktury technicznej, na poczet różnicy pomiędzy dotychczasową a zaktualizowaną opłatą za użytkowanie wieczyste, o którym mowa w art. 77 ust. 4 u.g.n.

O tym, że rozstrzygnięcie ustalające wysokość owej opłaty /orzeczenie SKO, wyrok sądu powszechnego/ powinno dawać temu wyraz, przesądza – zdaniem Sądu Apelacyjnego – okoliczność, że zaliczenie nakładów odbywa się wyłącznie w ramach procedury aktualizacyjnej, tj. przy aktualizacji opłaty. Powyższy pogląd jest konsekwentnie przyjmowany tak w orzecznictwie Naczelnego Sądu Administracyjnego (zob. postanowienia NSA: z 06.09.2011 r., I OSK (...), LEX nr 965905; z 27.09.2011 r., I OSK (...), LEX nr 1112001), jak i w orzecznictwie Sądu Najwyższego (zob. wyroki SN: z 21.04.2010 r., V CSK 356/09, LEX nr 584211; z 31.01.2013 r., II CSK 223/12, LEX nr 1314383; z 08.02.2013 r., IV CSK 306/12, LEX nr 1318437; z 21.02.2013 r., IV CSK 430/12, LEX nr 1318444). W konsekwencji jest wykluczone odrębne, dokonywane poza procedurą aktualizacji opłat, jednostronne oświadczenie użytkownika wieczystego o potrącaniu (w trybie art. 498 k.c.) wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego na infrastrukturę techniczną (tak V CSK 356/09), jak również nie jest dopuszczalne ustalenie prawa użytkownika wieczystego do zaliczenia nakładów, jakie poniósł na nieruchomość, w odrębnym postępowaniu, wszczętym na podstawie art. 189 k.p.c (tak IV CSK 306/12).

Zaliczenie nakładów, o którym mowa, może znaleźć odzwierciedlenie w rozstrzygnięciu właściwego organu na dwa sposoby, co znalazło swoje odbicie w dwóch orzeczeniach Samorządowego Kolegium Odwoławczego w B., dotyczących ustalenia nowej opłaty za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości przy ul. (...) w B..

W orzeczeniu z dnia 24 marca 2005 r. nr (...)Kolegium, w punkcie 1 ustaliło wysokość nowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego za 2005 r. i lata następne na kwotę 76.139,44 zł, natomiast wartość nakładów, podlegających zaliczeniu na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną, wskazało odrębnie w punkcie 2 orzeczenia.

Natomiast w orzeczeniu z dnia 28 października 2010 r. Kolegium ustaliło opłatę roczną za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości za rok 2010 – w kwocie 64.967,53 zł i za rok 2011 i lata następne w kwocie 136.083,38 zł. Z uzasadnienia tego orzeczenia wynika, iż w istocie rzeczy wysokość opłaty rocznej ustalono w wysokości 136.083 zł za wszystkie wymienione lata, w tym również za rok 2010, jednak odliczono od tej opłaty nie wykorzystaną jeszcze część nakładów, zaliczonych na mocy orzeczenia z dnia 24 marca 2005 r. (71.115,85 zł).

Oczywiście oba wskazywane wyżej sposoby technicznego zaliczenia – w sentencji orzeczenia – poniesionych nakładów na poczet opłaty rocznej, prowadzą do tego samego rezultatu z punktu widzenia użytkownika wieczystego, a mianowicie uiszczenia na poczet opłaty sumy niższej niż ustalona opłata, bo pomniejszonej o zaliczone nakłady.

Tym niemniej należy mieć na uwadze, że powództwo rozpoznawane przez sąd na podstawie art. 80 u.g.n. ma charakter powództwa o ukształtowanie prawa, ponieważ Sąd ustala stawkę opłaty w sposób wiążący dla stron stosunku umownego. Samo zaś zaliczenie wartości nakładów jest czynnością wtórną w stosunku do sporu o właściwą wysokość zaktualizowanej opłaty rocznej.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, przytoczone względy przemawiają za tym, iż bardziej czytelna i jednoznaczna jest praktyka formułowania orzeczeń w przedmiocie ustalenia wysokości opłaty rocznej w taki sposób, aby wskazywały bezsprzecznie wysokość nowej opłaty za każdy okres użytkowania wieczystego i jednocześnie odrębnie ustalały wysokość nakładów, podlegających zaliczeniu na jej poczet.

Z tych też względów, Sąd Apelacyjny nadał prawidłowe brzmienie punktowi I ppkt 1 zaskarżonego wyroku, określając jego treść, jak w postanowieniu zawartym w punkcie I niniejszego wyroku. Należy podkreślić, że to postanowienie nie prowadzi do zmiany zaskarżonego wyroku, ani pod względem ilościowym, ani jakościowym, co oznacza, że w sprawie nie uległ zmianie ani przedmiot, ani zakres rozstrzygnięcia, w związku z czym stanowiło ono w istocie rzeczy sprostowanie niedokładności, do czego sąd drugiej instancji jest uprawniony na podstawie art. 350 § 3 k.p.c.

Przechodząc do oceny zarzutów apelacji, należy przede wszystkim zauważyć, iż pozwany upatrywał naruszenia art. 199 § 1 pkt. 2 k.p.c. w tym, że Sąd Okręgowy orzekł o zaliczeniu nakładów w kwocie 71.115,85 zł, które zostały już zaliczone na poczet opłaty rocznej na mocy orzeczenia SKO z 24 marca 2005 r. Prezentował przy tym pogląd, że kwota ta, w chwili obecnej, może być tylko i wyłącznie przedmiotem wzajemnego potrącenia pomiędzy właścicielem a użytkownikiem wieczystym, jednak poza zakresem orzekania sądu powszechnego.

W tym też upatrywał naruszenia art. 199 § 1 pkt. 2 k.p.c. uznając, że Sąd Okręgowy orzekł w sprawie, która została już prawomocnie osądzona (res iudicata).

W tym kontekście trzeba wskazać, że art. 366 k.p.c. wiąże powagę rzeczy osądzonej tylko z prawomocnym wyrokiem sądowym lub innym orzeczeniem sądu, do którego stosuje się odpowiednio przepisy o wyrokach (art. 353 § 2, art. 361 k.p.c.). Brak jest zatem uzasadnienia, aby powagę rzeczy osądzonej, w rozumieniu art. 366 k.p.c., wiązać z orzeczeniem SKO, wydanym w postępowaniu aktualizacyjnym.

Nie oznacza to jednak, że sąd powszechny nie jest związany tym prawomocnym orzeczeniem, dopóki nie zostanie ono wyeliminowane z obrotu prawnego. Na gruncie niniejszej sprawy owo związanie przejawia się w tym, że Sąd nie może kwestionować, ani podważać stanu prawnego wykreowanego przez wydanie tego orzeczenia, co oznacza, że w obecnym postępowaniu aktualizacyjnym nie mógł nawet badać prawidłowości ustalenia nakładów, podlegających zaliczeniu na poczet opłaty rocznej na podstawie wymienionego orzeczenia. Obowiązkiem Sądu było zaliczenie nie wykorzystanej

części nakładów, bez przeprowadzenia w tym zakresie postępowania dowodowego, a to z uwagi na wiążącą moc tego orzeczenia.

Należy przy tym jeszcze raz podkreślić, że w świetle utrwalonego orzecznictwa, użytkownik wieczysty może poszukiwać ochrony prawnej jego prawa do zaliczenia nakładów, jakie poniósł na nieruchomości, tylko przy okazji aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego.

Sąd Apelacyjny podziela i uznaje za własne ustalenia i ocenę Sądu Okręgowego, co do zasadności zaliczenia na poczet opłaty nakładów, poniesionych przez powoda na przepompownię ścieków wraz z wykonaniem odcinka kanalizacji i stację redukcyjną gazu wraz z rurociągiem gazowym, o wartości 26.913 zł. Powyższe nakłady zostały ocenione przez biegłego z zakresu szacowania nieruchomości, jako mające wpływ na wzrost wartości nieruchomości.

Pozwany w apelacji nie kwestionował nakładów poniesionych na przepompownię ścieków wraz z odcinkiem kanalizacji o wartości 7.834 zł, oponował natomiast zaliczeniu nakładów poniesionych na stację redukcyjną gazu wraz z rurociągiem gazowym na tej podstawie, że stacja redukcyjna zamontowana jest w hali produkcyjnej powoda, co ma wynikać ze zdjęć fotograficznych, załączonych przez powoda.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, kwestia miejsca zamontowania jednego z elementów urządzenia infrastruktury technicznej sama przez się nie przesądza o tym, czy ma ona lub nie ma wpływu na cechy techniczno – użytkowe gruntu. Opinia biegłego, dysponującego wiadomościami specjalnymi, posiada w tym przedmiocie szczególne znaczenie i w ocenie Sądu Apelacyjnego nie została skutecznie podważona. Z opinii wynika, że omawiana infrastruktura gazowa wpływa na wzrost wartości nieruchomości, co uzasadnia zaliczenie poniesionych na nią nakładów.

Z przytoczonych względów, podniesione w apelacji zarzuty naruszenia przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami okazały się bezzasadne.

Dlatego też Sąd Apelacyjny, na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł, jak w sentencji.