



Sygn. akt II CSK 69/15

## **WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 29 stycznia 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marta Romańska (przewodniczący)

SSN Iwona Koper (sprawozdawca)

SSN Hubert Wrzeszcz

Protokolant Maryla Czajkowska

w sprawie z powództwa K. Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością Spółki komandytowej w W.

przeciwko Skarbowi Państwa - Staroście K.

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 29 stycznia 2016 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego w K.

z dnia 27 maja 2014 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok w części oddalającej apelację powoda w pozostałym zakresie (pkt 2) oraz rozstrzygającej o kosztach postępowania (pkt 3) i sprawę przekazuje Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania wraz z orzeczeniem o kosztach postępowania kasacyjnego.**

## UZASADNIENIE

W sprawie z powództwa K. Spółka z o.o. Spółka komandytowa przeciwko Skarbowi Państwa - Staroście K. Sąd Rejonowy w K. wyrokiem z dnia 29 października 2013 r. ustalił, że wysokość opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie gruntów położonych w K. składających się z działek nr 325/2, 325/3, 325/4, 325/5, 325/6 obciążającej powoda od 1 stycznia 2011 r. wynosi 79.720,50 zł, zaś wartość nakładów na budowę infrastruktury technicznej poniesionych przez powoda na nieruchomości i podlegających zaliczeniu na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną wynosi 3.920 zł oraz oddalił dalsze powództwo.

Wyrok został oparty na następujących ustaleniach faktycznych.

Powód jest użytkownikiem wieczystym przedmiotowych działek stanowiących własność Skarbu Państwa. W dniu 8 grudnia 2010 r. Skarb Państwa reprezentowany przez Starostę K. wypowiedział dotychczasową wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działek i zaproponował nową opłatę w wysokości 79.720,50 zł. Podstawą wyliczenia nowej opłaty była zmiana wartości nieruchomości stwierdzona przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie sporządzonym w listopadzie 2010 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w K. na skutek odwołania powoda orzeczeniem z dnia 27 czerwca 2011 r. stwierdziło prawidłowe ustalenie nowej wysokości opłaty oraz oddaliło wnioski o uwzględnienie poniesionych przez powoda nakładów na urządzenia infrastruktury technicznej, wobec braku dokumentów potwierdzających ich poniesienie.

Powód zawarł w dniu 12 grudnia 2007 r. z A. Z. przedwstępną umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego przedmiotowych działek wraz z uprawnieniami do wybudowania samoobsługowego domu towarowego K. i przebudowy pasa drogi wojewódzkiej nr [...], a w dniu 18 grudnia 2008 r. umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego. A. Z. zbudował na działkach objętych umową obiekt handlowy z rampą rozładowniczą, wiatą na wózki, pylonem reklamowym, zespołem parkingów i infrastrukturą techniczną na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę z dnia 5 października 2007 r, zmienionej decyzją z 21

grudnia 2007 r. oraz decyzji o warunkach zabudowy z 29 czerwca 2007 r. W trakcie realizacji inwestycji były wykonywane między innymi prace rozbiórkowe znajdujących się na nieruchomości budynków byłego zakładu przemysłowego, pale fundamentowe nowego obiektu z uwagi na niestabilny grunt, wewnętrzne drogi, chodniki, dwa place parkingowe wymiana gruntu pod ich wykonanie, odwodnienie parkingu i dróg wraz z separatorem ropopochodnym, przyłącze wody wraz ze zbiornikiem wody, przyłącze elektroenergetyczne wraz z trafostacją, przyłącze kanalizacji sanitarnej i deszczowej. Wartość rynkowa całej nieruchomości na dzień 8 grudnia 2010 r. uwzględniając jej przeznaczenie usługowe wynosi 5.575.340 zł. Wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego na budowę urządzeń infrastruktury technicznej w postaci przyłącza gazowego oraz energetycznego wynosi 3. 920 zł.

Sąd Rejonowy zaliczył na poczet różnicy między dotychczasową opłatą a opłatą zaktualizowaną nakłady użytkownika wieczystego na budowę urządzeń infrastruktury w wyliczonej kwocie nie uwzględnił natomiast dalszych zgłoszonych przez powoda do zaliczenia nakładów, w tym między innymi poniesionych na wymianę warstwy gruntu i rozbiórkę budynków i budowli poprzemysłowych stanowiących wcześniejszą zabudowę nieruchomości. Uznał, że nie stanowią one nakładów koniecznych w rozumieniu art. 77 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst Dz.U. z 2015, poz. 1774 - dalej jako u.g.n.) mających na celu utrzymanie rzeczy w stanie zdatnym do normalnego korzystania zgodnego z przeznaczeniem, lecz nakłady zmierzające do ulepszenia rzeczy przez poprawę warunków na gruncie w celu przygotowania nowej inwestycji.

Sąd Okręgowy w K. rozpoznając apelację powoda od wyroku Sądu Rejonowego uznał ją za uzasadnioną w zakresie zarzutu naruszenia art. 77 ust. 2a i uwzględniając apelację w tej części wyrokiem z dnia 27 maja 2014 r. zmienił zaskarżony wyrok przez ustalenie sposobu wnoszenia zaktualizowanej opłaty przez użytkownika wieczystego zgodnie z tym przepisem. Oddalił apelacją w pozostałym zakresie kwestionującym oddalenie żądania zaliczenia zgłoszonych przez powoda nakładów koniecznych, które wpłynęły na cechy techniczno-użytkowe gruntu i zwiększyły jego wartość, w tym nakładów z tytułu wartości wymiany gruntu (533.934,02 zł) i wartości prac rozbiórkowych starych budynków i obiektów

(862.817,40 zł), dzieląc kwalifikacje tych nakładów jako mających na celu ulepszenie rzeczy, co wyklucza uznanie je za nakłady konieczne, o których jest mowa w art. 77 ust. 6 u.g.n.

W skardze kasacyjnej powoda zaskarżającego wyrok Sądu Okręgowego, w zakresie oddalającym jego dalszą apelację, skarżący określił wartość przedmiotu zaskarżenia na kwotę 57.730,50 zł odpowiadającą różnicy między wysokością dotychczasowej i zaktualizowanej opłaty rocznej w przypadku dopuszczenia zaliczenia nakładów koniecznych w postaci wymiany gruntu i nakładów na rozbiórkę i usunięcie pozostałości zdegradowanej zabudowy przemysłowej.

W oparciu o podstawę naruszenia prawa materialnego zarzucił naruszenie art. 77 ust. 6 w zw. z ust. 4 u.g.n. przez błędną wykładnię.

Wnosił o uchylenie z wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W doktrynie i orzecznictwie (zob. wyroki SN z dnia 13 kwietnia 1983 r., IV CSK 67/83, OSNC 1983, nr 11, poz. 186, z dnia 30 stycznia 2014 r., III CSK 42/13, nie publ., z dnia 26 września 2014 r., IV CSK 736/13, nie publ.) rozróżnia się nakłady konieczne, użyteczne i zbytkowe. Zasadnicze kryterium odróżnienia różnych rodzajów nakładów jest realizowana przez nie funkcja. Zgodnie z tym, nakładami koniecznymi są nakłady, których celem jest utrzymanie rzeczy w stanie zdatnym do normalnego korzystania z niej zgodnie z jej przeznaczeniem. Natomiast inne nakłady służą ulepszeniu rzeczy lub zwiększenia jej funkcjonalności (nakłady użyteczne) albo celom luksusu (nakłady zbytkowe.). Zaliczenie nakładów do innych niż konieczne, na gruncie art. 226 § 1 k.c. powoduje, że podlegają one zwrotowi ze względu na kryterium zwiększenia wartości rzeczy w chwili wydania rzeczy właścicielowi.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami nie precyzuje pojęcia „nakładów koniecznych”. Kierując się kryterium funkcji realizowanej przez te nakłady, przyjmując należy, że nakładami koniecznymi w rozumieniu art. 77 ust. 6 u.g.n. są nakłady na grunt poniesione przez użytkownika wieczystego w celu korzystania z niego zgodnie z jego przeznaczeniem.

Określona w art. 77 ust. 6 u.g.n. zasada zaliczenia nakładów koniecznych na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną ma jednak zastosowanie jedynie do pewnej ich kategorii, a mianowicie wpływających na cechy techniczno - użytkowe gruntu nakładów koniecznych użytkownika wieczystego, o ile w ich następstwie wzrasta wartość nieruchomości gruntowej.

W tym ujęciu kryterium wartościowe nie stanowi podstawy kategoryzacji nakładów jako koniecznych lecz przesłankę zaliczenia tych nakładów na poczet różnicy między opłatami za użytkowanie wieczyste na podstawie art. 77 ust. 6 w zw. z ust. 4 u.g.n.

Zasadnie w tym stanie rzeczy podnosi skarżący zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 77 ust. 6 u.g.n. przez jego błędną wykładnię, która w istocie prowadzi do niemożności jego zastosowania i przekreśla cel jego ustanowienia.

Wbrew stanowisku Sądu Okręgowego, nakładem koniecznym w rozumieniu art. 76 ust. 6 u.g.n. jest nakład poniesiony przez użytkownika wieczystego na dokonanie rozbiórki budynków i budowli znajdujących się na oddanym mu w użytkowanie wieczystym gruncie, którego wykorzystanie zgodnie z przeznaczeniem (w okolicznościach sprawy przez zabudowę obiektem handlowym) bez ich rozebrania nie byłoby możliwe (zob. wyroki SN z dnia 30 stycznia 2014 r., III CSK 42/13 i z dnia 26 września 2014 r. IV CSK 736/13 - oba nie publik.). Nakład taki co do zasady wpływa na cechy techniczno-użytkowe gruntu przeznaczonego pod nową zabudowę, usuwa bowiem przeszkody i ograniczenia do jej rozpoczęcia.

Błędne jest utożsamianie przez Sąd Okręgowy wydatków na rozbiórkę istniejącej zabudowy z dokonaniem nakładów na jej obiekty, jako części składowe gruntu, skoro służyły one ich likwidacji.

W stanie faktycznym sprawy nakładami koniecznymi do normalnego korzystania z gruntu, mającymi wpływ na jego cechy techniczno - użytkowe są także niezbędne ze względu na warunki geologiczne nakładały na zmianę właściwości geologicznych gruntu poprzez jego wymianę.

Opisane wyżej nakłady będą podlegały zaliczeniu na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a zaktualizowaną opłatą za użytkowanie wieczyste, o ile w ich następstwie wzrosła wartość przedmiotowej nieruchomości gruntowej. Kwestia ta jednak, nie będąca przedmiotem odniesienia się Sądu Okręgowego, pozostaje także poza zakresem zarzutów wniesionej skargi kasacyjnej.

Kierując się powyższym Sąd Najwyższy na podstawie art. 398<sup>15</sup> § 1 k.p.c. i art. 108 § 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania wraz z orzeczeniem o kosztach postępowania kasacyjnego. Wskazać przy tym należy, iż prawidłowo określona wartość zaskarżonego roszczenia o zaliczenie nakładów z uprzednio wskazanych tytułów stanowi wartość tych nakładów.

kc