



Sygn. akt I CSK 343/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 maja 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Barbara Myszka (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Wojciech Katner

SSN Hubert Wrzeszcz

w sprawie z powództwa D. sp. z o.o. w K.

przeciwko Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta P.

o ustalenie,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 11 maja 2016 r.,

skargi kasacyjnej pozwanego od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 22 stycznia 2015 r.,

uchyla zaskarżony wyrok w części zmieniającej wyrok Sądu pierwszej instancji (pkt I), oddalającej apelację pozwanego (pkt II) oraz orzekającej o kosztach postępowania apelacyjnego i przekazuje sprawę w tym zakresie Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.

UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy w P., po rozpoznaniu sprawy z powództwa D. spółki z o.o. w K. przeciwko Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta P., wyrokiem z dnia 5 grudnia 2013 r. ustalił, że zaktualizowana opłata roczna należna od powódki z tytułu użytkowania wieczystego dwóch nieruchomości położonych w P.: nieruchomości stanowiącej działkę nr 1257/3 o obszarze 2,0743 ha, objętej księgą wieczystą nr [...] oraz nieruchomości stanowiącej działkę nr 196/5 o obszarze 0,0096 ha, objętej księgą wieczystą nr [...], poczynawszy od dnia 1 stycznia 2012 r. jest uzasadniona do kwoty 131 085,66 zł i wynosi: za rok 2012 - kwotę 35 009,52 zł, za rok 2013 - kwotę 83 076,14 zł, a za rok 2014 i lata następne - kwotę 131 085,66 zł, orzekł, że na poczet tej opłaty poczynając od 2012 r. będą zaliczane nakłady na budowę urządzeń infrastruktury technicznej i nakłady konieczne w łącznej kwocie 547 539 zł aż do jej wyczerpania, natomiast dalej idące powództwo oddalił.

Ustalił, że nieruchomości składające się z działek nr 1257/3 i nr 196/5 są własnością pozwanego Skarbu Państwa i od dnia 5 grudnia 1990 r. pozostają w użytkowaniu wieczystym ustanowionym na okres 99 lat. Działka nr 1257/3 jest zabudowana budynkiem handlowo – usługowym. Powódka nabyła prawo użytkowania wieczystego obu nieruchomości wraz z prawem własności budynków i urządzeń stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności w dniu 29 sierpnia 2008 r. od spółki pod firmą A. sp. z o.o. w W. Od dnia 3 stycznia 2003 r. opłata roczna wynosiła kwotę 17 504,76 zł.

Pismem z dnia 21 grudnia 2010 r., doręczonym powódce w dniu 3 stycznia 2011 r., pozwany wypowiedział wysokość opłaty rocznej i zaproponował opłatę w kwocie 142 332 zł, która miała obowiązywać od dnia 1 stycznia 2011 r. Powódka złożyła wniosek o ustalenie, że podwyższenie opłaty jest nieuzasadnione. Wniosek ten został przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w P. oddalony orzeczeniem z dnia 15 lutego 2011 r, od którego powódka złożyła sprzeciw.

Według miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w P. z dnia 19 lipca 2007 r., działki nr

1257/3 i nr 196/5 są położone na terenach oznaczonych symbolem UC, czyli terenach rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m². Na terenie objętym planem istniały sieci: wodociągowa, kanalizacji ogólnospławnej, gazowa, energetyczna i telekomunikacyjna.

Wartość rynkowa nieruchomości według stanu na dzień 21 grudnia 2010 r. wyrażała się kwotą 4 369 522 zł, która obejmowała nakłady poczynione przez powódkę na budowę dróg wewnętrznych o nawierzchni asfaltowej i z kostki brukowej wraz z chodnikami, ścieżką rowerową oraz parkingami. Przed poczynieniem nakładów wartość nieruchomości wynosiła - 3 821 983 zł. Wartość poniesionych nakładów wyraża się kwotą 547 539 zł.

Sąd Okręgowy uznał, że zgodnie z art. 72 ust. 3 pkt 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651 ze zm.; obecnie: Dz.U. z 2015 r., poz. 1774 ze zm. - dalej: „u.g.n.”), opłata roczna powinna wynosić 3% wartości nieruchomości, czyli kwotę 131 085,66 zł. Uwzględniając wykładnię dokonaną w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 2013 r., III CZP 110/12 (OSNC 2013, nr 10, poz. 114), ustalił wysokość opłaty należnej w poszczególnych latach, począwszy od 2012 roku. Stwierdził, że powódka może domagać się zaliczenia na poczet opłaty rocznej wartości nakładów koniecznych oraz nakładów poniesionych na budowę urządzeń infrastruktury technicznej sprowadzających się do wykonania prac, które odpowiadają zakresowi art. 143 ust. 2 u.g.n. Wartość tych nakładów, ustalona zgodnie z § 28 ust. 6 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. - dalej: „rozporządzenie”), wynosi kwotę 547 539 zł i podlega zaliczeniu na poczet należnej od powódki opłaty rocznej. Jako podstawę prawną zaliczenia wartości nakładów Sąd Okręgowy wskazał art. 77 ust. 4 u.g.n.

Po rozpoznaniu sprawy na skutek apelacji obu stron, Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 22 stycznia 2015 r. zmienił wyrok Sądu Okręgowego w części dotyczącej zaliczenia nakładów i ustalił, że nakłady w kwocie 547 539 zł podlegają zaliczeniu na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną,

oddalił apelację pozwanego w pozostałej części, a apelację powódki w całości i zniósł wzajemnie między stronami koszty postępowania apelacyjnego.

Za nieuzasadnione w świetle opinii biegłego Sąd Apelacyjny uznał zarzuty powódki dotyczące aktualizacji opłaty rocznej i niezaliczenia wartości wszystkich poczynionych przez nią nakładów na urządzenia infrastruktury technicznej. Za trafny uznał natomiast zarzut pozwanego, że zaliczenie kwoty 547 539 zł z tytułu nakładów powinno nastąpić na poczet różnicy między dotychczasową opłatą roczną a opłatą zaktualizowaną, a nie na poczet należnej opłaty rocznej.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, Sąd pierwszej instancji wyszedł z błędnego założenia, że „...nakłady przyjęte do rozliczenia z zaktualizowaną opłatą wymienione w pkt II mają charakter nakładów na infrastrukturę techniczną i podlegają rozliczeniu na podstawie art. 77 ust. 4 u.g.n...”. Powołując się na pogląd wyrażony w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2013 r., II CSK 223/12 (nie publ.), podkreślił, że inwestycje w uzbrojenie nieruchomości będącej przedmiotem użytkowania wieczystego nie mieszczą się w pojęciu nakładów na budowę infrastruktury w rozumieniu art. 77 ust. 4 u.g.n. Zachodzą jednak podstawy - stwierdził Sąd Apelacyjny - do zaliczenia kwoty 547 539 zł na podstawie art. 77 ust. 6 u.g.n., jako nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu, w następstwie których wzrosła wartość nieruchomości. W tej sytuacji wyrok Sądu pierwszej instancji odpowiada prawu.

Pozwany złożył skargę kasacyjną od wyroku Sądu Apelacyjnego w części ustalającej, że nakłady w kwocie 547 539 zł podlegają zaliczeniu na poczet różnicy między opłatą roczną dotychczasową a opłatą zaktualizowaną oraz w części oddalającej jego apelację. Wniósł o uchylenie wyroku w odnośnym zakresie i zmianę wyroku Sądu pierwszej instancji przez oddalenie powództwa, ewentualnie przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania. Wskazał na naruszenie art. 77 ust. 6 w związku z art. 77 ust. 4 i 5 oraz art. 33 ust. 2 u.g.n. i w związku z art. 239 § 2 pkt 4 k.c. przez przyjęcie, że nakłady w postaci urządzeń i budowli stanowiących własność użytkownika wieczystego, które podlegają rozliczeniu z chwilą wygaśnięcia lub rozwiązania umowy użytkowania wieczystego, należy zaliczyć na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą

zaktualizowaną oraz że powódka poniosła nakłady konieczne wpływające na cechy techniczno-użytkowe gruntu i powodujące wzrost wartości nieruchomości.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarżący trafnie zauważa, że, zgodnie z art. 33 ust. 2 u.g.n., w razie wygaśnięcia użytkowania wieczystego na skutek upływu okresu ustalonego w umowie albo na skutek rozwiązania umowy przed upływem tego okresu, użytkownikowi wieczystemu przysługuje wynagrodzenie za wzniesione przez niego lub nabyte na własność budynki i inne urządzenia. Wynagrodzenie powinno być równe wartości tych budynków i urządzeń określonej na dzień wygaśnięcia użytkowania wieczystego. Za budynki i inne urządzenia wzniesione wbrew postanowieniom umowy wynagrodzenie nie przysługuje. Przepis ten stosuje się odpowiednio do użytkowania wieczystego nabytego w inny sposób niż w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego (art. 33 ust. 4 u.g.n.).

Przytoczona regulacja nawiązuje do przyjętej przez ustawodawcę konstrukcji odrębnej własności budynków i innych urządzeń przysługującej wieczystemu użytkownikowi. Zgodnie z art. 235 § 1 k.c., budynki i inne urządzenia wzniesione na gruncie Skarbu Państwa lub gruncie należącym do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków przez wieczystego użytkownika stanowią jego własność. To samo dotyczy budynków i innych urządzeń, które wieczysty użytkownik nabył zgodnie z właściwymi przepisami przy zawarciu umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Z kolei zgodnie z art. 235 § 2 k.c., przysługująca wieczystemu użytkownikowi własność budynków i urządzeń na użytkowanym gruncie jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym. Oznacza to, że własność budynków i innych urządzeń dzieli los prawny użytkowania wieczystego, a zatem wygasa wraz z wygaśnięciem tego prawa (zob. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 14 listopada 1963 r., III CO 60/63, OSNCP 1964, nr 12, poz. 246, z dnia 8 lipca 1966 r., III CZP 43/66, OSNCP 1966, nr 12, poz. 211 i z dnia 19 stycznia 1971 r., III CZP 86/70, OSNCP 1971, nr 9, poz. 147 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2003 r., II CKN 1155/00, OSNC 2004, nr 4, poz. 61).

Powszechnie przyjmuje się, że regulacja zawarta w art. 235 k.c. jest wyjątkiem od ustanowionej w art. 48 k.c. zasady *superficies solo cedit*, zgodnie z którą budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane należą do części składowych gruntu. Utrzymanie tej zasady byłoby sprzeczne z celem użytkowania wieczystego, gdyż w takim wypadku budynki i inne urządzenia, jako części składowe gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste, należałyby do jego właściciela. W orzecznictwie i w doktrynie przyjmuje się, że za inne urządzenia w rozumieniu art. 235 k.c., które - obok budynków - stanowią własność użytkownika wieczystego, należy uznać budowle trwale związane z gruntem, zdefiniowane w art. 3 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (jedn. tekst: Dz.U. z 2016 r., poz. 290), czyli każdy obiekt budowlany niebędący budynkiem lub obiektem małej architektury, wymieniony w tym przepisie (zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 9 września 2004 r., II CK 497/03, nie publ. i z dnia 20 grudnia 2006 r., IV CSK 229/06, nie publ.).

Ze względu na konstrukcję przyjętą w art. 235 k.c. ustawodawca uregulował należne użytkownikowi w razie wygaśnięcia użytkowania wieczystego wynagrodzenie za należące do niego budynki i inne urządzenia. Sposób ustalania wynagrodzenia określał art. 242 k.c., który został uchylony przez art. 234 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 1997 r. Nr 115, poz. 741), a od dnia 1 stycznia 1998 r. obowiązuje regulacja zawarta w art. 33 ust. 2 u.g.n. Według tego przepisu, wynagrodzenie przysługujące wieczystemu użytkownikowi powinno być równe wartości budynków i urządzeń określonej na dzień wygaśnięcia użytkowania wieczystego. Strony mogą również w umowie uregulować sposób ustalenia wynagrodzenia należnego użytkownikowi za budynki i inne urządzenia istniejące na gruncie w dniu wygaśnięcia użytkowania wieczystego. Powinny to uczynić, jeżeli oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste następuje w celu wzniesienia na gruncie budynków lub innych urządzeń (art. 239 § 2 pkt 4 k.c.).

Skarżący ma rację przyjmując, że zasadą jest, iż rozliczenie między właścicielem gruntu i wieczystym użytkownikiem za budynki i inne urządzenia, o których mowa w art. 235 k.c., następuje dopiero w razie wygaśnięcia użytkowania wieczystego. Nie oznacza to jednak, że zasada ta nie doznaje wyjątku.

W art. 33 ust. 2 u.g.n. jest mowa o „innych urządzeniach”, natomiast w art. 77 ust. 4 u.g.n. o „urządzeniach infrastruktury technicznej”. Zachodzi więc potrzeba rozważenia wzajemnego stosunku obu pojęć, użytych w tej samej ustawie. W orzecznictwie i w doktrynie przyjmuje się, że przy objaśnianiu znaczenia pojęcia „urządzenia infrastruktury technicznej”, którym ustawodawca posłużył się w art. 77 ust. 4 u.g.n., należy odwołać się do art. 143 ust. 2 u.g.n. (zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2013 r., II CSK 223/12, nie publ. i z dnia 12 kwietnia 2013 r., IV CSK 613/12, OSNC-ZD 2013, nr D, poz. 84). Według tego przepisu, 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. W art. 77 ust. 4 u.g.n. ustawodawca dopuścił możliwość zaliczenia na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną wartości nakładów na budowę urządzeń infrastruktury technicznej, abstrahując od umiejscowienia tych urządzeń. Nasuwa się w związku z tym pytanie, czy intencją ustawodawcy było uregulowanie statusu urządzeń infrastruktury technicznej w sposób odrębny i zezwolenie na wcześniejszy zwrot wartości nakładów na ich budowę w sytuacji, w której w wyniku spowodowanego dzięki tym nakładom wzrostu wartości nieruchomości dochodzi do aktualizacji opłaty rocznej.

Trzeba dodać, że do kategorii urządzeń infrastruktury technicznej należą również urządzenia służące do doprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne podobne urządzenia, których status został uregulowany w art. 49 k.c. zarówno w jego pierwotnym brzmieniu, jak i znowelizowanym przez art. 1 pkt 1 ustawy z dnia 3 sierpnia 2008 r. (Dz.U. Nr 116, poz. 731). Obecnie urządzenia te z chwilą ich połączenia z siecią należącą do przedsiębiorstwa przestają być częścią składową nieruchomości i stają się samoistnymi rzeczami ruchomymi, które mogą być przedmiotem odrębnej własności i obrotu. Mogą być więc przeniesione zarówno na rzecz przedsiębiorcy, jak i osoby trzeciej (zob. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 8 marca 2006 r., III CZP 105/05, OSNC 2006, nr 10, poz. 159 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 22 stycznia 2010 r., V CSK 195/09, OSNC 2010, nr 7-8, poz. 116).

Wyróżnienie przez ustawodawcę kategorii urządzeń infrastruktury technicznej nie oznacza, że zakresy znaczeniowe pojęć użytych w art. 33 ust. 2 u.g.n. i art. 77 ust. 4 u.g.n. są rozłączne. Zakresy te częściowo się pokrywają, gdyż urządzenia infrastruktury technicznej mogą mieścić się również w zakresie pojęciowym „innych urządzeń”.

W wyroku z dnia 31 stycznia 2013 r., II CSK 223/12, Sąd Najwyższy, odwołując się do przepisów rozdziału 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, normujących udział w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej, przyjął, że inwestycje w uzbrojenie własnej nieruchomości nie mieszczą się w pojęciu nakładów na budowę infrastruktury, „...drogi, sieci kanalizacyjne, przyłącza i.t.p. ulokowane na nieruchomości wieczystego użytkownika nie stanowią więc nakładów wskazanych w art. 77 ust. 4 u.g.n...”. Odmienne stanowisko Sąd Najwyższy zajął w wyroku z dnia 12 kwietnia 2013 r., IV CSK 613/12 (nie publ.), stwierdzając, że „...brak jest argumentów mających przesądzać o tym, że przepisy art. 77 ust. 4 i ust. 6 u.g.n. pozwalają na zaliczenie wartości tych jedynie nakładów, które zostały poniesione na budowę urządzeń infrastruktury technicznej, a także nakładów koniecznych, zlokalizowanych wyłącznie na nieruchomości będącej przedmiotem użytkowania wieczystego (...) Brzmienie przepisu art. 77 ust. 4 i ust. 6 u.g.n. określa wyłącznie podmiot ponoszący nakłady oraz przeznaczenie i skutki poniesionych nakładów, pomijając stanowczo określenie ich lokalizacji...”.

Trzeba zgodzić się z poglądem wyrażonym w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 12 kwietnia 2013 r., IV CSK 613/12, że w art. 77 ust. 4 u.g.n. ustawodawca, regulując kwestię zaliczenia wartości nakładów na budowę urządzeń infrastruktury technicznej, nie wskazał lokalizacji tych urządzeń. Przesłanki zaliczenia zostały natomiast określone w tym przepisie w sposób samodzielny i całościowy.

Nie ulega wątpliwości, że nakłady poniesione przez wieczystego użytkownika na budowę urządzeń infrastruktury technicznej na użytkowanej nieruchomości z jednej strony zwiększają wartość przysługującego mu prawa własności tych urządzeń, a tym samym prawa użytkowania wieczystego, z drugiej natomiast z reguły zwiększają wartość rynkową nieruchomości. Jeżeli w wyniku

spowodowanego w ten sposób wzrostu wartości nieruchomości dochodzi do aktualizacji opłaty rocznej i jej podwyższenia, słuszny interes wieczystego użytkownika może przemawiać za dopuszczeniem wyjątku od zasady wyrażonej w art. 33 ust. 2 u.g.n. i zaliczeniem wartości nakładów na poczet różnicy w wysokości opłaty. Urzeczywistniałoby to usprawiedliwiony interes wieczystego użytkownika i przeciwdziałało wzbogaceniu właściciela, który dzięki nakładom wieczystego użytkownika może pobierać wyższą opłatę roczną.

Z tych względów nie można podzielać poglądu skarżącego, że art. 33 ust. 2 u.g.n. całkowicie wyłącza możliwość wcześniejszego rozliczenia wartości nakładów poniesionych przez wieczystego użytkownika na budowę urządzeń infrastruktury technicznej na nieruchomości będącej przedmiotem użytkowania wieczystego przez zaliczenie ich wartości na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną.

Uzasadniając zarzut naruszenia art. 77 ust. 6 u.g.n., skarżący odwołuje się do pojęcia nakładów koniecznych przyjmowanego w doktrynie oraz w orzecznictwie na gruncie art. 226 i nast. k.c. i podnosi, że nakłady w postaci budowy drogi, parkingu lub ścieżki rowerowej zwiększają jedynie użyteczność nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, w związku z czym nie mogą być uznane za nakłady konieczne.

Odnosząc się do tego zarzutu trzeba zauważyć, że ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami nie zawiera definicji pojęcia nakładów koniecznych, wobec czego zachodzi potrzeba objaśnienia jego znaczenia. Na gruncie art. 226 i nast. k.c. przyjmuje się, że nakładami koniecznymi są wydatki podejmowane w celu utrzymania rzeczy w stanie zdatnym do normalnego korzystania zgodnie z jej przeznaczeniem, przy czym przykładowo wymienia się wydatki na remonty i konserwację rzeczy, dokonywanie zasiewów, utrzymanie inwentarza, podatki i inne świadczenia publiczne oraz na ubezpieczenie rzeczy. Nie zalicza się natomiast do tej kategorii nakładów koniecznych wydatków służących stworzeniu rzeczy (zob. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 11 października 1990 r., III CZP 58/90, OSNCP 1991, nr 5-6, poz. 57 oraz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 5 czerwca 1998 r., II CKN 886/97, nie publ., z dnia

19 stycznia 2005 r., I CK 476/04, nie publ. i z dnia 22 marca 2006 r., III CSK 3/06, nie publ.). Trzeba jednak podkreślić, że kryterium zaliczenia nakładów do określonej kategorii zależy od rodzaju i przeznaczenia rzeczy i w tym sensie ma charakter zmienny.

W uzasadnieniu projektu ustawy z dnia 24 sierpnia 2007 r. (Dz.U. Nr 173, poz. 1218), którą znowelizowano reguły zaliczania wartości nakładów poczynionych przez użytkownika wieczystego, ustawodawca wskazał na potrzebę urzeczywistnienia zasady sprawiedliwości społecznej i tylko przykładowo - obok wydatków na budowę urządzeń infrastruktury technicznej - wymienił nakłady na makroniwelację, wymianę gruntu lub jego przystosowanie do wymagań zabudowy. Na gruncie art. 77 ust. 6 u.g.n. nie jest zatem wyłączone szersze rozumienie pojęcia nakładów koniecznych niż na gruncie art. 246 i nast. k.c., z tym że muszą to być wydatki podejmowane w celu utrzymania rzeczy w stanie zdatnym do normalnego korzystania zgodnie z jej przeznaczeniem. Wykładni takiej Sąd Najwyższy dokonał również w wyroku z dnia 29 stycznia 2016 r., II CSK 69/15 (nie publ.).

Bliższe ustosunkowanie się do pozostałych zarzutów skarżącego, który kwestionuje, między innymi zasadność zaliczenia do kategorii nakładów, o których mowa w art. 77 ust. 6 u.g.n., konkretnych wydatków, podnosząc, że nie były one konieczne do korzystania z nieruchomości i nie spowodowały wzrostu jej wartości, trzeba uznać za przedwczesne ze względu na brak jednoznacznych ustaleń faktycznych. Sąd Apelacyjny - pomimo obszernych rozważań zawartych w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku - nie sprecyzował zakresu zaaprobowanych ustaleń faktycznych Sądu pierwszej instancji ani nie poczynił własnych ustaleń co do rodzaju i charakteru nakładów. Uszło też uwagi Sądu Apelacyjnego, że w punkcie II sentencji wyroku Sądu pierwszej instancji jest mowa o nakładach na budowę urządzeń infrastruktury technicznej i nakładach koniecznych w łącznej kwocie 547 539 zł. W tym zakresie wyrok Sądu pierwszej instancji nie został zmieniony, natomiast z uzasadnienia zaskarżonego wyroku wynika, że w ocenie Sądu Apelacyjnego nakłady wymienione w pkt II nie mają charakteru nakładów na infrastrukturę techniczną.

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 oraz art. 108 § 2 w związku z art. 398²¹ k.p.c. uchylił zaskarżony wyrok w części zmieniającej wyrok Sądu pierwszej instancji (pkt I), oddalającej apelację pozwanego (pkt II) oraz orzekającej o kosztach postępowania apelacyjnego i przekazał sprawę w tym zakresie do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

jw

eb