

Sygn. akt II Ca 172/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 marca 2015 r.

Sąd Okręgowy w Białymstoku II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

| | |
|------------------------|---|
| Przewodniczący: | SSO Renata Tabor (spr.) |
| Sędziowie: | SSO Bożena Sztomber SSR del. Jolanta Klimowicz – Popławska |
| Protokolant: | st. sekr. sąd. Monika Gąsowska |

po rozpoznaniu w dniu 26 marca 2015 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa J. Ż. i T. Ż.

przeciwko Gminie B. - Prezydentowi Miasta B.

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Rejonowego w Białymstoku

z dnia 28 października 2014 r. sygn. akt I C 1254/12

I. oddala apelację;

II. zasądza od powodów solidarnie na rzecz pozwanej kwotę 1.200 (jeden tysiąc dwieście) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym.

UZASADNIENIE

Powodowie J. Ż. i T. Ż. żądali ustalenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej przy ulicy (...), oznaczonej nr geod. (...), o powierzchni 4.060 m² w wysokości dotychczasowej, tj. w kwocie 7.137,48 zł. Nadto, w przypadku podwyższenia opłaty przez Sąd, wnosili o zaliczenie na poczet różnicy pomiędzy opłatą dotychczasową a zaktualizowaną wartości nakładów poniesionych na budowę urządzeń infrastruktury technicznej (budowy kanalizacji, wykonania przyłącza kanalizacji sanitarnej, przyłączenie do sieci energetycznej), a także poczynionych nakładów na nieruchomość – również przed datą pierwszej aktualizacji, a wpływających na wzrost wartości nieruchomości.

Pozwana Gmina B. wniosła o ustalenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w/w nieruchomości na podstawie opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości oraz o oddalenie dalszych roszczeń powodów.

Wyrokiem z dnia 28 października 2014 roku Sąd Rejonowy w Białymstoku sprawie I C 1254/12 ustalił opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w B., przy ul. (...), obrębie nr (...), oznaczonej nr geodezyjnym (...) o pow. 4.060 m⁽²⁾ za rok 2012 i lata następne na kwotę 18.903,36 zł, przy czym obowiązek wniesienia opłaty rocznej wynosi: 1) za rok 2012 kwotę 14.274,96 zł, 2) za rok 2013 kwotę 21.217,56 zł, 3) za rok 2014 kwotę 21.217,56 zł, 4) za rok 2015 kwotę 18.903,36 zł /pkt I/; oddalił powództwo w pozostałym zakresie /pkt II/ oraz zasądził solidarnie od powodów T. Ż. i J. Ż. na rzecz pozwanej Gminy B. – Prezydenta Miasta B. kwotę 258 zł tytułem zwrotu kosztów sądowych i kwotę 1.066 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego /pkt III/.

Sąd I instancji ustalił, że T. Ż. i J. Ż. są użytkownikami wieczystymi nieruchomości gruntowej położonej przy ulicy (...), oznaczonej nr geodezyjnym (...), o powierzchni 4.060 m², stanowiącej własność Gminy B..

Pismem z dnia 5 października 2011 roku o sygn. (...). (...). (...), Prezydent Miasta B. działając w imieniu Gminy B. wypowiedział J. Ż. i T. Ż. wysokość obowiązującej dotychczas opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste w/w nieruchomości, która od 2006 roku wynosiła 7.137,48 zł. Jednocześnie zaoferował nową opłatę za użytkowanie wieczyste ww. działki za rok 2012 i lata następne w wysokości 23.604,84 zł. Podstawą ustalenia nowej wysokości opłaty był operat szacunkowy sporządzony w dniu 28 kwietnia 2011 roku przez rzeczoznawcę majątkowego I. K., która oszacowała wartość przedmiotowej nieruchomości na kwotę 786.828 zł, a także art. 72 ust. 3 pkt 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. nr 102, poz. 651 t.j.), wskazujący stawkę procentową opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste w wysokości 3% wartości gruntu.

Pismem z dnia 4 listopada 2011 r. użytkownicy wieczystości wniosli do Samorządowego Kolegium Odwoławczego B. o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest uzasadniona w innej wysokości. Zarzucili Gminie B., że ustalenia opłaty dokonała w oparciu o błędnie obliczoną, zawyżoną przez rzeczoznawcę majątkowego wartość nieruchomości. Wskazywali, że z uwagi na położenie działki, jej kształt, nieobjęcie miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz posadowienie na nieruchomości stacji transformatorowej, zajmującej powierzchnię 37,83 m², wartość działki jest niższa niż kwota wyliczona przez rzeczoznawcę. Podnieśli, że rzeczoznawca majątkowy przyjmując podejście porównawcze, błędnie założył, że wartość m² działki odpowiada cenom wskazanym w operacie szacunkowym, bowiem nieruchomości przyjęte do porównania są przeznaczone na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, co ma zasadniczy wpływ na wartość gruntu.

Pismem z dnia 29 lutego 2012 r. J. i T. Ż. wniosli do SKO o zaliczenie wartości nakładów poniesionych na budowę urządzeń infrastruktury technicznej oraz wartości nakładów koniecznych na poczet różnicy pomiędzy opłatą dotychczasową, a opłatą zaktualizowaną. Wyjaśnili, iż w latach 2006 – 2009 dokonali na nieruchomości będącej własnością Gminy B. budowy kanalizacji, wykonali przyłącze kanalizacji sanitarnej oraz przyłączyli nieruchomość do sieci energetycznej. Dokonali również nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu, co spowodowało wzrost jego wartości. Wskazywali ponadto, że podczas poprzedniej aktualizacji opłaty rocznej, dokonanej pismem Prezydenta Miasta B. z dnia 5 października 2011 r., nie dokonano rozliczenia nakładów na nieruchomość. W ocenie odwołujących łączne nakłady poniesione na nieruchomość w okresie od 2006 roku do 2009 roku wyniosły 83.258,49 zł, na dowód czego załączyli faktury i rachunki dokumentujące poniesione wydatki.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w B. orzeczeniem z dnia 24 kwietnia 2012 r. wydanym w sprawie (...) ustaliło J. i T. Ż. wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działki gruntu stanowiącego własność Gminy B., położonej w B. przy ulicy (...) w dotychczasowej wysokości, tj. w kwocie 7.137,48 zł. W uzasadnieniu SKO wskazało, że operat szacunkowy sporządzony na zlecenie właściciela nieruchomości zawiera błędy niepozwalające

na uznanie go za wiarygodny dowód w sprawie, a przyjęta w nim wartość nieruchomości została ustalona w sposób nieudokumentowany i uniemożliwiający interpretację wyniku końcowego. Wobec powyższego SKO uznało wypowiedzenie opłaty rocznej za nieuzasadnione i ustaliło ją w dotychczasowej wysokości.

W dniu 30 maja 2012 r. Gmina B. złożyła sprzeciw od wskazanego powyżej orzeczenia, w związku z czym organ na podstawie art. 80 ugn przekazał sprawę do rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Białymstoku.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd I instancji, przywołując treść art. 77 ugn, stwierdził, że pozwana już w odpowiedzi na pozew złożyła wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego w celu ustalenia wartości nieruchomości na datę wypowiedzenia, natomiast na powodach spoczywał obowiązek wykazania, że istnieją podstawy do zaliczenia nakładów na poczet różnicy w ustalonej opłacie z tytułu użytkowania wieczystego.

W niekwestionowanej przez strony opinii biegłego sądowego M. S. z dnia 10 października 2012 ustalono, że wartość nieruchomości wynosi 630.112 zł na dzień wypowiedzenia opłaty. Pismem z dnia 20 października 2014 r. opiniujący potwierdził, że dla określenia wartości gruntu na dzień 5 października 2011 r. i nakładów opinia pozostaje aktualna i może być podstawą rozstrzygnięcia. W ocenie Sądu Rejonowego opinia ta, jako rzetelna, dawała podstawy do ustalenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Na jej podstawie, przy zastosowaniu art. 77 ugn, Sąd I instancji dokonał ustalenia opłaty aktualizacyjnej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości za rok 2012 i lata następne na kwotę 18.903,36 zł (3% wartości).

Przywołując następnie treść art. 77 ust 2a ugn Sąd Rejonowy określił w wyroku obowiązek wniesienia opłaty rocznej w sposób następujący: za rok 2012 kwotę 14.274,96 zł, za rok 2013 kwotę 21.217,56 zł, za rok 2014 kwotę 21.217,56 zł, za rok 2015 kwotę 18.903,36 zł. W odniesieniu zaś do zgłoszonego rozliczenia nakładów poczynionych na nieruchomości przez użytkownika wieczystego Sąd ten dokonał jego oceny przez pryzmat treści art. 77 ust. 4-6 ugn, przy czym posiłkował się w tym zakresie dowodami z opinii biegłych z zakresu szacowania nieruchomości.

Biegły M. S. przyjął, że powodowie w latach 2006-2009 wykonali szereg prac na nieruchomości, w tym nowy wjazd, oraz zmodernizowali stary wjazd poprzez poszerzenie go, podniesienie terenu i ułożenie kostki betonowej typu trylinka z krawężnikami za cenę netto 18.000 zł. W 2008 roku wykonali przyłącze kanalizacyjne za cenę netto 23.800 zł oraz ułożyli polbruk przy budynku za piwnicą; w 2006 roku wykonali drenaż wzdłuż piwnicy budynku, studzienkę kanalizacyjną oraz przebudowali starą deszczówkę za kwotę 7.700 zł netto, a ponadto w latach 2007 – 2009 podnieśli teren za budynkiem i ułożyli starą trylinkę. Biegły wyliczył wartość odtworzeniową nakładów stosując współczynnik rynkowy 0,8. Łączną sumę nakładów obliczył na kwotę 82.051 zł, z czego 23.401 zł zaliczył do nakładów koniecznych, wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu i powodujących wzrost wartości nieruchomości. Do powyższych nakładów biegły zaliczył podniesienie terenu, a inne nakłady, takie jak wykonanie nowego wjazdu, modernizację starego, przyłącze kanalizacyjne oraz wykonanie drenażu wzdłuż piwnicy budynku, biegły zaliczył do nakładów poniesionych na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej. Zdaniem biegłego nakłady te wyrażają się kwotą 32.761 zł.

W odpowiedzi na zastrzeżenia stron biegły pismem z dnia 21 sierpnia 2013 r. wyjaśnił, że w opinii dokonał przede wszystkim oszacowania wartości nakładów poniesionych przez użytkowników wieczystych na nieruchomość będącą własnością gminy. Dodał, że jako rzeczoznawca majątkowy nie ma obowiązku kwalifikowania i podziału nakładów na grupy, bowiem ustawa nie wskazuje na podstawie jakich przesłanek mógłby takiej kwalifikacji dokonać. Na rozprawie w dniu 20 września 2013 r. biegły podtrzymał swoje stanowisko wskazane w pisemnym wyjaśnieniu i wskazał, że dokonał wyliczenia wartości nakładów, które jego zdaniem wpływają na wartość gruntu, jednak z uwagi na fakt, że ugn nie wskazuje, na jakiej podstawie należy kwalifikować nakłady, decyzję w tej kwestii pozostawił ostatecznie do oceny Sądu.

W związku z kwestionowaniem opinii biegłego M. S. przez strony, Sąd Rejonowy dopuścił dowód z opinii kolejnego biegłego z zakresu szacowania nieruchomości – T. M.. W ocenie tego biegłego nakłady poniesione przez powodów stanowiły równowartość 72.198 zł netto, przy czym w pkt. (...) opinii wskazał on rodzaj oraz ilość tych nakładów, które są zgodne z nakładami wskazanymi przez biegłego M. S. w opinii z 6 czerwca 2013 r. W pkt. (...) opinii biegły

wyjaśnił natomiast, że określenie przez niego czy nakłady poniesione na nieruchomości są nakładami koniecznymi wykracza poza uprawnienia oraz skatalogowany zakres czynności rzeczoznawcy majątkowego wskazane w dziale V ugn, w związku z czym nie dokonał on kwalifikacji tych nakładów.

W opinii uzupełniającej biegły ustosunkował się do zarzutów i po ponownym dokonaniu obliczeń wskazał, że wartość nakładów poniesionych na budowę przyłącza kanalizacyjnego wynosiła 4.392 zł, wskutek czego wartość wszystkich nakładów poniesionych przez użytkowników wieczystych wynosiła 76.447 zł. Przesłuchanie biegłych na rozprawie w dniu 4 kwietnia 2014 r. doprowadziło do określenia, że różnica w wyliczeniach wartości nakładów w granicach 12 % zawiera się w dopuszczalności błędu. Ostatecznie zatem za wartość nakładów należało przyjąć wnioski końcowe opinii biegłego M. S., bowiem – jak wynika z kolejnej opinii – wartości nakładów wyliczone przez biegłych są zbieżne. Zdaniem Sądu Rejonowego zgodzić należało się natomiast z zarzutami pozwanej co do niewłaściwej kwalifikacji przez biegłego nakładów i zaliczenie niektórych z nich do nakładów infrastruktury technicznej oraz nakładów koniecznych zwiększających wartość nieruchomości. Opinią biegłych mają być bowiem wykorzystane wiadomości specjalne, służące w niniejszej sprawie do oszacowania wartości nakładów. Wspomniana kwalifikacja należy zaś do uprawnień sądu, bowiem dotyczy oceny prawnej.

Sąd Rejonowy stwierdził, że zakres nakładów poczynionych przez powodów na nieruchomości nie został przez pozwanego zakwestionowany. Do nakładów tych zalicza się wykonanie nowego wjazdu, wykonanie drenażu wzdłuż piwnicy budynku, wykonanie polbruku przy budynku, podniesienie terenu za budynkiem oraz na terenie myjni razem z położeniem starej trylinki, wykonanie modernizacji ogrodzenia i jego modernizacja. W dalszej kolejności Sąd I instancji zaznaczył, że w art. 143 ust. ugn wskazano rodzaje urządzeń, które wchodzi w zakres infrastruktury technicznej, a zamieszczony spis stanowi zbiór zamknięty. Nie można więc zaliczyć do wspomnianych urządzeń np. przyłącza kanalizacyjnego, wykonania nowego wjazdu czy drenażu przy budynku. Zdaniem Sądu Rejonowego należy zgodzić się z pozwaną, że wykonane prace na poczet przyłącza kanalizacyjnego nie mogą być zaliczone do infrastruktury technicznej. Zaliczane są bowiem do niej sieci, tj. przewody kanalizacyjne wraz z uzbrojeniem i urządzeniami, którymi odprowadzane są ścieki, będące w posiadaniu przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego. Z dokumentacji technicznej dostarczonej przez powodów wynika, że w ulicy była wykonana sieć kanalizacyjna, co oznacza, że nakład na budowę przyłącza kanalizacyjnego nie spełnia kryterium infrastruktury technicznej, o którym mowa w art. 143 ust. 2 ugn. Wykonane prace przy przebudowie wjazdu są zaś pracami użytecznymi, bowiem wcześniej istniał urządzony wjazd, zaś wykonanie nowego było wywołane profilem rozpoczętej działalności – myjni samochodowej. Owego wjazdu nie można zaliczyć również do elementu drogi. Odmówić również należy zaliczenia do infrastruktury technicznej wykonania drenażu przy piwnicy budynku, który nie zalicza się do sieci zdefiniowanych powyżej i służy jedynie poprawieniu funkcjonalności budynku.

Na osobne omówienie zasługiwało zdaniem Sądu I instancji użyte w w/w przepisie określenie „budowa drogi”, które zostało zdefiniowane w art. 4 pkt 17 udp jako wykonywanie połączenia drogowego między określonymi miejscami lub miejscowościami, a także jego odbudowa i rozbudowa. Do budowy drogi zalicza się zatem również prace wykonywane w obrębie dróg już istniejących. Jeżeli przez odbudowę rozumiemy odtworzenie w całości lub w części zniszczonej bądź uszkodzonej drogi, a przez rozbudowę – tworzenie nowych elementów drogi lub powiększanie elementów istniejących, to do zakresu budowy drogi nie zaliczają się przebudowa i remont drogi. Przebudowa to, zgodnie z art. 4 pkt 18 udp, wykonywanie robót, w których wyniku następuje podwyższenie parametrów technicznych i eksploatacyjnych istniejącej drogi, niewymagających zmiany granic pasa drogowego. Remont drogi zaś to wykonywanie robót przywracających jej pierwotny stan, także przy użyciu materiałów budowlanych innych niż wykorzystane w stanie pierwotnym.

Bez wątplenia zdaniem Sądu Rejonowego pojęcie drogi użyte w art. 143 ust. 2 ugn jest tożsame z drogą w rozumieniu art. 4 pkt 2 udp, tj. z budowlą wraz z drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami oraz instalacjami, stanowiącą całość techniczno-użytkową, przeznaczoną do prowadzenia ruchu drogowego, zlokalizowaną w pasie drogowym. Nakłady wyłączone z tego zakresu nie spełniają kryteriów drogi wskazanych w przepisie art. 4 pkt 2 udp, zatem żaden element nakładu związanego z utwardzeniem terenu na działce nie może być uznany za element drogi.

Nie ma podstaw również, by inne nakłady zaliczyć do nakładów koniecznych. Za nakłady konieczne należy uznać te, których celem jest utrzymanie rzeczy w stanie zdatnym do normalnego użytku zgodnie z przeznaczeniem. Powodowie nie wykazali, by którekolwiek z prac miały taki charakter. Kwalifikowane przez biegłego prace w postaci podniesienia terenu jako nakład konieczny służyły zaś jedynie poprawie poziomu technologicznego prowadzonej działalności gospodarczej, a to sprzeciwia się uznaniem tego za nakład konieczny.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 100 kpc.

Apelację od powyższego wyroku złożyli powodowie J. Ż. i T. Ż. zaskarżając go w całości i zarzucając mu:

I. naruszenie przepisów prawa materialnego, a mianowicie:

1) **art. 77 ust. 4 – 6 ugn poprzez jego błędne zastosowanie do niniejszego stanu faktycznego i niezaliczenie wszystkich nakładów infrastruktury technicznej oraz nakładów koniecznych, zwiększających wartość nieruchomości i poczynionych przez powodów przed ostatnią aktualizacją z dnia 05 października 2011 roku, co doprowadziło do ustalenia na rzecz powodów zawyżonej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w B. przy ul. (...), obręb nr (...);**

2) **art. 143 ust. 2 ugn poprzez jego błędną wykładnię i nieuwzględnienie przez Sąd nakładów poczynionych na budowę przyłącza kanalizacyjnego i przyjęcie, że odliczeniu podlegają tylko nakłady na urządzenia określone w art. 143 ust. 2 ustawy i tylko takie, które wykonywane są przy współudziale użytkownika wieczystego, a których właścicielem zostaje inny podmiot, i przyjęcie, że nakłady powodów mają tylko wpływ na wartość rynkową nieruchomości jako przedmiotu użytkowania wieczystego, natomiast nie mają wpływu na wartość rynkową prawa własności, co doprowadziło do nieuwzględnienia wartości poniesionych przez powodów nakładów na wspomnianej nieruchomości, gdyż powołany przepis dotyczy wydatkowania środków publicznych, kiedy gmina ponosi te koszty, a co stanowi podstawę ustalenia opłaty adiacenckiej;**

II. naruszenie przepisów postępowania, a mianowicie art. 233 § 1 kpc w zw. z art. 328 § 2 kpc, poprzez brak wszechstronnego rozważenia całości zebranego w sprawie materiału dowodowego oraz dokonanie przez Sąd dowolnej oceny tego materiału prowadzącego do wyprowadzenia wniosków nieukładających się w logiczną całość zgodną z doświadczeniem życiowym, tj. poprzez przyjęcie, że w niniejszej sprawie powodowie nie poczynili nakładów na w/w nieruchomość, które swoim zakresem nie obejmują infrastruktury technicznej, a także nakładów koniecznych, zwiększających wartość nieruchomości, na której powodowie obecnie prowadzą działalność gospodarczą, podczas gdy analiza zebranego materiału dowodowego uzasadnia wnioski o zaliczeniu wartości nakładów poniesionych na budowę urządzeń infrastruktury technicznej oraz wartości nakładów koniecznych na poczet różnicy pomiędzy opłatą dotychczasową, a opłatą zaktualizowaną.

Mając na uwadze powyższe powodowie wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez ustalenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste w/w nieruchomości za rok 2012 i lata następne w kwocie 7.137,48 zł; ustalenie nieistnienia prawa pozwanej do żądania płacenia przez powodów wspomnianej opłaty ponad kwotę stanowiącą różnicę pomiędzy opłatą dotychczasową, a zaktualizowaną, począwszy od 2012 roku do wyczerpania kwot poniesionych nakładów w wysokości 76.447 zł – w przypadku stwierdzenia zasadności aktualizacji stawki opłaty za użytkowanie wieczyste; zaliczenie wartości poniesionych przez powodów nakładów na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz nakładów koniecznych w kwocie 76.447

z na poczet różnicy między opłatą dotychczasową, a opłatą zaktualizowaną, poczynwszy od 2012 roku do czasu zbilansowania się tych kwot, a także o zasądzenie od pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, wg norm przepisanych za obie instancje.

Powodowie wnosili również o zasądzenie od pozwanej całości poniesionych kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje, na podstawie art. 100 zd. 2 kpc, a ewentualnie także o uchylene zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja powodów nie zasługiwała na uwzględnienie.

W ocenie Sądu Okręgowego ustalenia faktyczne, poczynione przez Sąd I instancji, są prawidłowe. Sąd Okręgowy w pełni je podziela i przyjmuje za własne. Sąd Rejonowy dokonał wszechstronnej, prawidłowej analizy materiału dowodowego i na tej podstawie wysnuł trafne wnioski. Podniesione w apelacji powodów zarzuty, kwestionujące zasadność rozstrzygnięcia oraz wskazujące na naruszenie przepisów prawa materialnego i procesowego, stanowiły w przeważającej mierze jedynie polemikę z ustaleniami i wnioskami Sądu I instancji, stąd też nie mogły skutkować zmianą zaskarżonego orzeczenia.

Odnosząc się szczegółowo do zarzutów apelacji powodów należy zdaniem Sądu Okręgowego zauważyć, że w istocie dotyczyły one dwóch kwestii spornych, obejmujących poniesienie przez powodów jako użytkowników wieczystych nakładów koniecznych na nieruchomości oraz kosztów wykonania urządzeń infrastruktury technicznej.

Zgodnie z art. 77 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami /Dz.U.2014.518 j.t. – dalej: ugn/, przy aktualizacji opłaty, o której mowa w ust. 1, na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną zalicza się wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej po dniu dokonania ostatniej aktualizacji. W myśl ust. 5 tego przepisu, zaliczenie wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej następuje również w przypadku, gdy nie zostały one uwzględnione w poprzednio dokonywanych aktualizacjach. Z kolei art. 77 ust 6 ugn stanowi, że zasady, o których mowa w ust. 4 i 5, 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 świetle powyższych regulacji nie ulega zdaniem Sądu Okręgowego wątpliwości, że przez nakłady konieczne w znaczeniu przypisywanym im przez art. 77 ust. 6 ugn należy rozumieć nakłady na grunt, potrzebne do normalnego korzystania z niego zgodnie z przeznaczeniem. Nakłady te mogą dotyczyć także istniejących części składowych gruntu, jeżeli wpływają one na jego cechy techniczno-użytkowe. Nie będą one natomiast obejmowały nowych obiektów wznoszonych przez użytkownika wieczystego. Nakładami użytecznymi są zaś nakłady dokonane w celu ulepszenia rzeczy /tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 26 września 2014 roku, IV CSK 736/13, Lex nr 1545104/. Rozróżnienie między nakładami koniecznymi a innymi nakładami polega na tym, że pierwsze z nich zostały poniesione na utrzymanie rzeczy w stanie zdatnym do normalnego korzystania z niej zgodnie z przeznaczeniem. Inne nakłady obejmują natomiast wszelkiego rodzaju ulepszenia rzeczy zwiększające jej wartość.

Użytkownik wieczysty domagając się zaliczenia wartości poniesionych przez niego nakładów na poczet różnicy między opłatą dotychczasową, a opłatą zaktualizowaną musi zatem w istocie wykazać /np. rachunkami/ sam fakt poniesienia pewnych nakładów, ale też dwie kolejne okoliczności. Musi on też wykazać, że nakłady te były nakładami koniecznymi, a zatem takimi, których poniesienie było potrzebne do normalnego korzystania z gruntu zgodnie z jego przeznaczeniem, a także musi wykazać wartość samych nakładów. To ostatnie jest o tyle istotne, że – jak zauważył Sąd Najwyższy w cytowanym już wyżej wyroku z dnia 26 września 2014 roku w sprawie IV CSK 736/13 – „w wypadku zaliczania poniesionych przez użytkownika wieczystego nakładów koniecznych na poczet opłat z tytułu użytkowania wieczystego na podstawie art. 77 ust. 4 i 5 w zw. z ust. 6 ugn należy rozróżnić wysokość kosztów

poniesionych na dokonanie tych nakładów – obejmujących poniesione opłaty administracyjne, koszty sporządzenia wymaganej dokumentacji i wykonania prac lub transportu – od wartości samych nakładów. Przedmiotem zaliczenia dokonywanego na podstawie art. 77 ust. 4 i 5 w zw. z art. 77 ust. 6 ugn nie jest bowiem suma poszczególnych kwot wydatkowanych przez uczestnika wieczystego na nakłady konieczne, lecz jedynie wartość tych nakładów ustalana na podstawie szczególnej regulacji prawnej, zawartej w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego /Dz.U. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm./”. Zgodnie z § 35 ust. 3 tego Rozporządzenia, wartość nakładów odpowiada różnicy wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan po dokonaniu nakładów i wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan przed dokonaniem tych nakładów. W niniejszej sprawie ciężar dowodu w zakresie wykazania wszystkich trzech opisanych wyżej okoliczności spoczywał rzecz jasna na powodach jako na stronie wywodzącej z tych okoliczności określone skutki prawne /art. 6 kc/. Zdaniem Sądu Okręgowego oczywiste jest też, że niewykazanie tych okoliczności nie pozostaje bez wpływu na zasadność ich powództwa.

Mając na uwadze całość zebranego w sprawie materiału dowodowego należy stwierdzić, iż powodowie niewątpliwie wykazali sam fakt poniesienia pewnych nakładów, o czym świadczą przedłożone przez nich rachunki. Nawet jeśli udokumentowane w nich wydatki nie odpowiadają przedstawionej wyżej definicji nakładów koniecznych, to jednak ewidentnie stanowią dowód spełnienia pierwszej z trzech opisanych wyżej przesłanek. Warto powtórzenia jest, że wydatki te obejmują takie prace jak wykonanie nowego wjazdu, drenażu, ułożenie polbruku, podniesienie terenu, modernizację ogrodzenia czy wreszcie wykonanie przyłącza kanalizacyjnego. W ocenie Sądu Okręgowego nie ma jednak żadnych dowodów przemawiających za uznaniem, że wskazane wyżej prace stanowiły w istocie nakłady konieczne na nieruchomość, a bez tego, jak już wspomniano, nie sposób zaliczyć wartości tych prac na poczet różnicy między dotychczasową, a zaktualizowaną opłatą za użytkowanie wieczyste. Zarówno bowiem przedłożone rachunki, jak i wnioski zawarte w opiniach biegłych oraz same twierdzenia powodów – nawiasem mówiąc ogólnikowe – nie stanowią jakiegokolwiek dowodu, że bez wymienionych prac korzystanie z nieruchomości byłoby niemożliwe. Zdaniem Sądu Okręgowego należy podkreślić, że właściwie każdy rodzaj wydatku poniesionego przez powodów może być w zależności od okoliczności albo nakładem koniecznym albo użytecznym – ulepszającym rzecz. Przykładem w tym zakresie może być np. ułożenie polbruku lub utwardzenie gruntu trylinką. O ile bowiem poprzednio istniejący wjazd oraz dotychczasowy kształt powierzchni pozwalały na zgodne z przeznaczeniem korzystanie z gruntu, to wspomniane prace należało zakwalifikować wyłącznie jako ulepszenie rzeczy. Jeżeli zaś rzecz była w takim stanie, że bez poniesienia tych nakładów nie można było normalnie z niej korzystać, to bez wątpienia należałoby mówić w tym przypadku o nakładzie koniecznym. Każdorazowo jednak tego typu kwestie wymagały przeprowadzenia stosownego postępowania dowodowego, którego w niniejszej sprawie nie zostało przeprowadzone. Z tego względu już tylko na marginesie należy zdaniem Sądu Okręgowego zaznaczyć, że także trzecia przesłanka – wysokość nakładów – nie została prawidłowo wykazana. Wystarczy wspomnieć, że w swych opiniach biegli włączyli do wartości nakładów koszt dokumentacji, a także uzależniali wartość prac od przyjętej technologii, co w rozpoznawanej sprawie było bez znaczenia. Istotna dla rozstrzygnięcia pozostawała bowiem wyłącznie różnica wartości nieruchomości uwzględniająca jej stan po dokonaniu nakładów i wartości nieruchomości uwzględniająca jej stan przed dokonaniem tych nakładów. Jak już wspomniano, wobec faktu, że powodowie nie wykazali, by ich nakłady były nakładami koniecznymi, powyższa kwestia miała w zasadzie znaczenie drugorzędne.

Przechodząc do kwestii urządzeń infrastruktury technicznej należy podkreślić, że wbrew twierdzeniom skarżących zastosowanie znajduje tutaj art. 143 ust. 2 ugn, który stanowi, że 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. Co istotne, pojęcie „urządzenie infrastruktury technicznej” w rozumieniu art. 77 ust. 4 ugn należy odczytywać z uwzględnieniem cytowanego wyżej art. 143 ust. 2 ugn, mimo że przepis ten został zamieszczony w rozdziale normującym udział w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej w formie opłaty adiacenckiej /tak Sąd Najwyższy w wyrokach z dnia 31 stycznia 2013 roku, II CSK 223/12 i z dnia 21 maja 2014 roku, II CSK 451/13, Lex nr 1493915/. Pogląd ten zdaniem Sądu Okręgowego jest przekonujący o tyle, że nie sposób zakładać, aby racjonalny ustawodawca w jednym akcie prawnym posługiwał się określonym zwrotem w różnych znaczeniach – bez wyraźnego zastrzeżenia

przeciwne. Skoro zaś ustawodawca nie posłużył się wyrażeniem „w szczególności”, to zawarte w cytowanym wyżej przepisie wyliczenie urządzeń infrastruktury technicznej musi być zatem uznane za w pełni wyczerpujące i będące tym samym katalogiem zamkniętym.

Odnosząc powyższe rozważania do niniejszej sprawy należy zgodzić się z wnioskiem Sądu Rejonowego, który wskazał, że drenaż z pewnością nie mieści się w katalogu przewidzianym w art. 143 ust. 2 ugn. Podobnie przedstawia się też sytuacja, jeśli chodzi o wykonanie wjazdu bądź utwardzenie powierzchni. W tym zakresie Sąd I instancji, po przeprowadzeniu szczegółowej analizy regulacji zawartych w ustawie z 21 marca 1985 roku o drogach publicznych / t.j. Dz.U. 2007, Nr 19, poz. 115 z późn. zm./, jasno stwierdził, że żaden element nakładów związanych z tym pracami nie może być uznany za element drogi w rozumieniu wspomnianego wyżej art. 143 ust. 2 ugn. Nie widząc potrzeby powielania rozważań poczynionych w tym zakresie należy jedynie wskazać, że Sąd Okręgowy podziela w całości argumentację Sądu I instancji. Na szczególną uwagę zasługiwała natomiast kwestia instalacji uznanej zgodnie przez obie strony za przyłączy kanalizacyjne.

W ocenie Sądu Okręgowego należy jednoznacznie stwierdzić, że przyłączy takie nie stanowi elementu pojęcia urządzeń infrastruktury technicznej. Podlega ono bowiem kwalifikacji jako część składowa nieruchomości /budynku/ i stanowi odrębną od gruntu własność użytkownika wieczystego, konieczną do jego funkcjonowania. Innymi słowy, przyłączy to stanowi własność właściciela budynku. Zgodnie z art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 roku o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków /Dz.U. 2006, Nr 123, poz. 858 z późn. zm./, przyłączem kanalizacyjnym jest odcinek przewodu łączącego wewnętrzną instalację kanalizacyjną w nieruchomości odbiorcy usług z siecią kanalizacyjną, za pierwszą studzienką, licząc od strony budynku, a w przypadku jej braku do granicy nieruchomości gruntowej. W myśl zaś art. 15 ust. 2 tej ustawy, realizację budowy przyłączy do sieci oraz studni wodomierzowej, pomieszczenia przewidzianego do lokalizacji wodomierza głównego i urządzenia pomiarowego zapewnia na własny koszt osoba ubiegająca się o przyłączenie nieruchomości do sieci. Inaczej rzecz ujmując, budowa przyłączy kanalizacyjnego jest finansowana przez osobę ubiegającą się o przyłączenie do sieci, wskutek czego przyłączy to nie może stać się częścią składową przedsiębiorstwa przesyłowego, do którego można by zastosować art. 49 § 2 kc, ani też częścią składową nieruchomości gruntowej. Jak już wspomniano, przyłączy to pozostaje odrębną własnością właściciela budynku. Przyłączy kanalizacyjne nie może być też zatem urządzeniem infrastruktury technicznej w rozumieniu art. 143 ust. ugn, bowiem przepis ten dotyczy wyłącznie udziału w nakładach na publiczną infrastrukturę nieruchomości, co nawiasem mówiąc jest efektem tego, że wspomniana regulacja dotyczy opłat adiacenckich. W ocenie Sądu Okręgowego konsekwencją tego będzie to, że rozliczenie za wzniesione przez użytkownika wieczystego budynki i urządzenia (w tym przyłączy), stanowiące jego odrębną własność nastąpi w trybie art. 33 ust. 2 ugn, tj. w razie wygaśnięcia użytkowania wieczystego na skutek upływu okresu ustalonego w umowie albo na skutek rozwiązania umowy przed upływem tego okresu. W świetle poczynionych wyżej rozważań nie sposób było tym samym uwzględnić apelacji powodów także w części dotyczącej urządzeń infrastruktury technicznej, jako że żadne z przywoływanych przez skarżących urządzeń nie spełniało ostatecznie wymogów definicji zawartej w art. 143 ust. 2 ugn.

Końcowo należy zaznaczyć, że Sąd Okręgowy nie podzielił też oceny skarżących, według których rozstrzygnięcie w niniejszej sprawie zależało od wzajemnego obrachunku czy oceny sądu. Przeciwnie, sprawa o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego zależy wyłącznie od wyników postępowania dowodowego, uzależnionego z kolei od aktywności samych stron. Nie ma tu zatem miejsca na dokonywanie wzajemnych obrachunków. Z tego też względu rozstrzygnięcie Sądu I instancji w zakresie kosztów należało uznać za prawidłowe.

Reasumując należy stwierdzić, iż Sąd Rejonowy wydał trafne rozstrzygnięcie na podstawie wszechstronnej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego, a odmienne twierdzenia apelacji nie mogły zyskać akceptacji.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na mocy art. 98 § 1 i 3 kpc, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Na koszty te złożyły się koszty zastępstwa procesowego w kwocie 1.200 zł, których wysokość ustalono podstawie § 6 pkt 5 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenie przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przed radcą prawnym ustanowionego z urzędu /Dz. U. Nr 163 poz. 1349/.