

Sygn. akt I C 1127/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 czerwca 2016 r.

Sąd Rejonowy w Białej Podlaskiej I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Barbara Sacewicz
Protokolant:	sekr. sądowy Edyta Dorosz

po rozpoznaniu w dniu 24 czerwca 2016 r. w Białej Podlaskiej

na rozprawie

sprawy z powództwa J. K. (1) i J. K. (2)

przeciwko Gminie Miejskiej B.

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

I. ustala, że opłata roczna za użytkowanie wieczyste nieruchomości oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) o powierzchni (...) metrów kwadratowych położonej w B. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy w Białej Podlaskiej prowadzi księgę wieczystą Nr (...) poczynawszy od dnia 1 stycznia 2012 r. wynosi 14.068,50 (czternaście tysięcy sześćdziesiąt osiem złotych pięćdziesiąt groszy) i jest płatna za rok 2012 w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej tj. w kwocie 3.960,00 (trzy tysiące dziewięćset sześćdziesiąt) złotych, za rok 2013 w kwocie 9.014,25 zł (dziewięć tysięcy czternaście złotych dwadzieścia pięć groszy), a w 2014 roku jest równa kwocie 14.068,50 zł (czternaście tysięcy sześćdziesiąt osiem złotych pięćdziesiąt groszy) wynikającej z aktualizacji;

II. w pozostałej części powództwo oddala;

III. zasądza solidarnie od powodów J. K. (1) i J. K. (2) na rzecz pozwanej Gminy Miejskiej B. kwotę 718,11 (siedemset osiemnaście złotych jedenaście groszy) tytułem częściowego zwrotu kosztów procesu;

IV. zwraca powodom J. K. (1) i J. K. (2) solidarnie kwotę 561,97 (pięćset sześćdziesiąt jeden złotych dziewięćdziesiąt siedem groszy) tytułem niewykorzystanej części zaliczki na koszty opinii biegłego.

I C 1127/13

UZASADNIENIE

W piśmie z dnia 02 grudnia 2011 r. Prezydent Miasta B. wypowiedział J. K. (2) i J. K. (1) wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej o powierzchni (...) m² położonej w B., przy ul. (...), stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Białej Podlaskiej prowadzi księgę wieczystą o nr KW (...). Jednocześnie nowa opłata roczna została ustalona na kwotę 17.400,00 zł. (wypowiedzenie k.26 akt SKO.GR/27/2012)

Wnioskiem z dnia 10 stycznia 2012 r. skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w B. J. K. (2) i J. K. (1) wnieśli o ustalenie, iż wypowiedzenie dotychczasowej opłaty nie zostało dokonane oraz, z ostrożności, że aktualizacja opłaty do kwoty 17.400 zł jest nieuzasadniona. (k. 27-30 akt SKO.GR/27/2012)

Orzeczeniem z dnia 07 maja 2012 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w B. oddaliło wniosek użytkowników wieczystych. (k. 54 akt SKO.GR/27/2012)

Stosownie do art. 80 ust. 2 zd. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2015.1774 j.t.) – dalej u.g.n. – wniosek o ustalenie, że aktualizacja jest nieuzasadniona zastąpił pozew w postępowaniu rozpoznawczym.

Powodowie jako wieczyści użytkownicy nieruchomości, działając na podstawie art. 80 ust. 1 u.g.n., w dniu 31 maja 2012 r. złożyli sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w B. wydanego w dniu 07 maja 2012 roku w sprawie SKO. (...) i wnieśli o przekazanie sprawy do rozpoznania sądowi powszechnemu oraz o zasądzenie zwrotu kosztów postępowania. Wskazali, iż nie uznają wypowiedzenia przez Prezydenta Miasta B. dotychczasowej wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste dokonanego pismem z dnia 14 grudnia 2011 roku i jej podwyższenia z kwoty 1.980 zł do kwoty 17.400 zł. (k.3-5)

W sprzeciwie zarzucili: naruszenie art. 78 ust. 1 u.g.n. w zw. z art. 39-49 k.p.a. poprzez niedoręczenie wypowiedzenia J. K. (2) i dowolne przyjęcie, że wypowiedzenie zostało doręczone J. K. (1) w trybie art. 42 § 1 k.p.a. oraz, że przez przyjęcie korespondencji kierowanej do obojga małżonków, zobowiązała się do doręczenia jej mężowi; sprzeczność rozstrzygnięcia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w B. z materiałem dowodowym zebrany w sprawie; dowolne przyjęcie, że wartość przedmiotowej nieruchomości wynosi 580.000,00 zł z pominięciem treści umowy łączącej strony, przeznaczenia nieruchomości i z pominięciem nakładów poniesionych przez powodów oraz sporządzenie operatu szacunkowego dotyczącego wartości nieruchomości w sposób sprzeczny z przepisami.

W odpowiedzi na sprzeciw strona pozwana wniosła o odrzucenie pozwu z uwagi na brak zdolności sądowej pozwanego, którym w niniejszej sprawie powinna być Gmina Miejska B., nie zaś jak błędnie wskazał powód Prezydent Miasta B., a z ostrożności procesowej wniosła również o oddalenie powództwa i ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania jest zasadna w wysokości określonej w operacie szacunkowym oraz o zwrot kosztów zastępstwa procesowego. (k.20-21)

Postanowieniem z dnia 23 kwietnia 2013 r. Sąd Rejonowy w Białej Podlaskiej odrzucił pozew (k.33). Na skutek zażalenia powodów (k.40) Sąd Okręgowy w Lublinie postanowieniem z dnia 19 września 2013 r. zmienił zaskarżone postanowienie w ten sposób, że oddalił wniosek pozwanej o odrzucenie pozwu (k.53).

W piśmie z dnia 20 stycznia 2015 r. pozwany podniósł, iż wniosek powoda o zaliczenie nakładów poniesionych przez powodów na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną nie może zostać uwzględniony, zgodnie z art. 77 ust. 4 u.g.n. (k.77-79)

W toku dalszego postępowania strony podtrzymywały dotychczasowe stanowiska w sprawie.

Na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

J. K. (2) i J. K. (1) są wieczystymi użytkownikami nieruchomości gruntowej o powierzchni (...) m² położonej w B., przy ul. (...), stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Białej Podlaskiej prowadzi księgę wieczystą o nr KW (...).

(akt notarialny k. 24-25 akt SKO.GR/27/2012)

Pismem z dnia 02 grudnia 2011 roku Prezydent Miasta B. wypowiedział J. K. (1) i J. K. (2) wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wyżej opisanej nieruchomości, ustalając jej zaktualizowaną wysokość na kwotę 17.400,00 zł.

(pismo - wypowiedzenie k.26 akt SKO.GR/27/2012)

Opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości przez J. K. (2) i J. K. (1) nie była dotychczas aktualizowana.

(bezsporne)

Podstawą do wypowiedzenia dotychczasowej stawki użytkowania wieczystego była sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego wycena gruntu dokonana w operacie szacunkowym, w którym rzeczoznawca ustalił wartość rynkową prawa własności nieruchomości położonej przy ul. (...) w B. na kwotę 580.000,00 zł.

(operat szacunkowy k. 1-21 akt SKO.GR/27/2012, zeznania A. W. k. 164v-166)

Na skutek sprzeciwu J. K. (1) i J. K. (2) z dnia 31 maja 2012 r. sprawa dotycząca zaktualizowania opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości została przekazana do rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Białej Podlaskiej jako sądowi właściwemu ze względu na miejsce położenia nieruchomości.

(sprzeciw k. 3-5)

Wartość nieruchomości w toku postępowania przed sądem została ustalona na kwotę 468.950,00 zł według stanu i poziomu cen z dnia 31 października 2011 r.

(opinia biegłego k. 100-123, opinia uzupełniająca k. 159v-161)

Użytkownicy wieczystości dokonali nakładów na nieruchomość w postaci utwardzenia terenu kostką brukową, wykonania przyłączy: kanalizacyjnego, energetycznego i wodociągowego oraz kanalizacji deszczowej, których łączna wartość według stanu i poziomu cen z dnia 05 grudnia 2011 r. wynosiła łącznie 119.289,00 zł.

(pismo dot. warunków przyłączenia do sieci elektroenergetycznej k. 66-67, decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu k. 68-70, decyzja o wyrażeniu zgody na urządzenie zjazdu z posesji k.71, warunki techniczne podłączenia k. 72-73, zeznania powodów k. 170v-171v)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dowody z dokumentów w postaci: pisma dot. warunków przyłączenia do sieci elektroenergetycznej k. 66-67, decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu k. 68-70, decyzji o wyrażeniu zgody na urządzenie zjazdu z posesji k.71, warunków techniczne podłączenia k. 72-73, aktu notarialnego k. 24-25 akt SKO.GR/27/2012, gdyż ich prawdziwość i wiarygodność w świetle wszechstronnego rozważenia zebranego materiału nie nasuwa żadnych wątpliwości i nie była kwestionowana przez żadną ze stron.

Za zasługujące na uwzględnienie należało również uznać zeznania powodów J. K. (1) (k. 170v-171v) i J. K. (2) (k. 171v), dotyczące przedstawienia dokonanych nakładów na użytkowanej nieruchomości, których fakt nie został zaprzeczony przez stronę pozwaną. Pozwana kwestionowała zasadność zaliczenia nakładów na poczet opłaty za użytkowanie wieczyste, nie zaś sam fakt ich dokonania.

Sąd nie wziął pod uwagę wartości nieruchomości ustalonej w operacie szacunkowym dotyczącym przedmiotowej nieruchomości (k. 1-21 akt SKO.GR/27/2012), ponieważ przedmiotowy operat miał jedynie charakter opinii prywatnej, sporządzonej na potrzeby postępowania administracyjnego i na zlecenie organu administracyjnego, pozbawionej waloru dowodu z opinii biegłego sądowego. Niemniej jednak sporządzony operat posłużył za wykazanie prawidłowości i właściwej ciągłości postępowania administracyjnego w sprawie o aktualizację opłaty. Co się zaś tyczy zeznań rzeczoznawcy A. W. (k. 164v-166) wskazać należy, iż brak jest podstaw do odmówienia im waloru

wiarygodności, aczkolwiek nie zostały one uwzględnione, bowiem złożona relacja dotyczyła przede wszystkim prywatnych opinii na temat lokalnego rynku nieruchomości oraz sposobu sporządzenia operatu szacunkowego i wyliczenia wartości gruntu, która nie została przyjęta za podstawę ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie.

Sąd podzielił natomiast w całości wnioski zawarte w pisemnej opinii biegłego sądowego, uzupełnionej opinią ustną złożoną na rozprawie w dniu 10 marca 2016 r. (opinia biegłego k. 100-123, opinia uzupełniająca k. 159v-161). W ocenie Sądu opinia ta zasługuje na uwzględnienie, z zastrzeżeniem dotyczącym dokonanej przez biegłego na rozprawie w dniu 10 marca 2016 r. oceny co do charakteru nakładów dokonanych przez powodów na nieruchomość, co zostanie szerzej omówione w dalszej części uzasadnienia. Została bowiem sporządzona rzetelnie i dokładnie. Udziela wyczerpujących odpowiedzi na zadane pytania, jest logiczna, spójna i pozbawiona nieścisłości, przy czym została poprzedzona opisem przeprowadzonych badań. Nie zachodzą przy tym żadne powody osłabiające zaufanie do wiedzy, kompetencji, doświadczenia czy bezstronności sporządzającego ją biegłego. Nadto opinia została sporządzona zgodnie z obowiązującymi zasadami przewidzianymi w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami oraz w rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego z dnia 21 września 2004 roku. Zgodnie z przepisem art. 154 ust. 1 u.g.n. wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. W sprawach dotyczących wartości wieczystego użytkowania i aktualizacji opłaty rocznej określa się wartość prawa jako przedmiotu prawa własności, stosując podejście porównawcze (§ 28 ust. 1 i 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego). Zgodnie z § 4 ust. 2 powołanego rozporządzenia w podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku. Przedmiotowa opinia została sporządzona zgodnie z w/w wytycznymi - biegły sądowy zastosował prawidłowe podejście, tj. porównawcze, oraz prawidłową metodę porównywania parami. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Należy pamiętać, iż kwestia merytorycznej zasadności wyboru metody i techniki szacowania nieruchomości pozostaje poza zakresem analizy sądów. Rzeczoznawca majątkowy ma swobodę w wyborze właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania. Organ prowadzący postępowanie nie może wkraczać w merytoryczną zasadność opinii rzeczoznawcy majątkowego, ponieważ nie dysponuje wiadomościami specjalnymi, które posiada biegły. Powinien jednak dokonać oceny operatu szacunkowego pod względem formalnym, tj. zbadać, czy został on sporządzony i podpisany przez uprawnioną osobę, czy zawiera wymagane przepisami prawa elementy treści, nie zawiera niejasności, pomyłek, braków, które powinny zostać sprostowane lub uzupełnione, aby dokument ten miał wartość dowodową. (zob. Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 17 października 2014 r., I OSK 446/13, LEX nr 1598202).

Odpowiadając na zarzuty strony powodowej odnośnie doboru nieruchomości do porównania należy zauważyć, iż biegły dokonał stosownej korekty wartości nieruchomości położonych przy ul. (...), których wartości w ocenie powodów były zawyżone, uwzględniając uwarunkowania rynku lokalnego. Ostatecznie cenę transakcyjną nieruchomości przy ul. (...) przyjętą do porównania skorygował na kwotę 292,26 zł za m² (z 485 zł), a nieruchomości przy ul. (...)S. na kwotę 186,22 zł (z 416,67 zł), biorąc pod uwagę ich lokalizację, przeznaczenie i powierzchnię. Na rozprawie w dniu 10 marca 2016 r. biegły wyczerpująco odpowiedział na zarzuty stron postępowania i wyjaśnił kryteria przyjęte przy sporządzaniu opinii oraz podstawy oceny lokalizacji nieruchomości jako „dobrej”, powody dla których nie wziął pod uwagę nieruchomości przy ul. (...) (z uwagi na bardzo niskie i niewiarygodne ceny). W konsekwencji opinię biegłego należało uwzględnić w całości jako pełną i rzetelną.

Sąd zważył, co następuje:

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2015.1774.j.t.) w zw. z art. 238 k.c. określa zasadę odpłatności użytkowania wieczystego. Zgodnie z art. 238 k.c., wieczysty użytkownik uiszcza przez czas trwania

swego prawa opłatę roczną. Szczegółowa regulacja kwestii uiszczania tej opłaty i jej wysokości zawarta została w art. 71-81 wskazanej ustawy. Wyjątki od wskazanej zasady odpłatności muszą wynikać z ustawy. Przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami w zw. z art. 238 k.c. mają charakter norm prawnych bezwzględnie obowiązujących (*iuris cogentis*), co oznacza, iż nie mogą być odmiennie ukształtowane wolą stron umowy. W szczególności dotyczy to zasady ustalania pierwszej opłaty i pobierania opłat rocznych. Opłaty z tytułu użytkowania wieczystego mają charakter cywilnoprawny i stanowią swoisty ekwiwalent pieniężny za możliwość korzystania przez użytkownika wieczystego, z wyłączeniem innych osób, z gruntu Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, w granicach określonych przez ustawę i zasady współzycia społecznego, a przede wszystkim przez umowę o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste. Opłaty roczne mają charakter świadczeń okresowych. Opłaty te powinny być uiszczane z góry za dany rok, bez odrębnego wezwania, do dnia 31 marca każdego roku. Właściwy organ, na wniosek użytkownika wieczystego złożony nie później niż 14 dni przed upływem terminu płatności, może ustalić inny termin zapłaty, nieprzekraczający danego roku. Zmiana terminu płatności uwarunkowana jest zawsze stosownym wnioskiem użytkownika wieczystego, w którym powinna być zawarta propozycja nowego terminu zapłaty.

W myśl przepisu art. 78 ust. 1 powołanej ustawy właściwy organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej powinien wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty, do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego, przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia jej nowej wysokości. W wypowiedzeniu należy wskazać sposób obliczenia nowej wysokości opłaty i pouczyć użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Do wypowiedzenia dołącza się informację o wartości nieruchomości, o której mowa w art. 77 ust. 3, oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym. Do doręczenia wypowiedzenia stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego. Użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia, złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, zwanego dalej "kolegium", wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości (art. 78 ust. 2 ustawy).

Zgodnie z dyspozycją przepisu art. 77 ust. 1 powołanej ustawy wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, z zastrzeżeniem ust. 2 i 2a, podlega aktualizacji, nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. 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 (ust. 2a).

Spór sądowy o ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego został ukształtowany jako spór o ustalenie wywołany powództwem z art. 189 k.p.c. Zależnie od sformułowania przez użytkownika wieczystego jego żądania uwzględnienie powództwa może wyrażać się orzeczeniem ustalającym, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona, względnie, że aktualizacja jest uzasadniona w innej wysokości, którą Sąd powinien określić. W razie gdy użytkownik wieczysty nie wykaże swoich racji, sąd oddala powództwo w całości lub części. Oznaczając inną opłatę niż zaproponowana przez właściwy organ, Sąd może orzekać tylko w granicach stawek wynikających ze stanowisk stron (art. 321 § 1 k.p.c.). Wysokość opłaty wynikająca z ewentualnego orzeczenia kolegium samorządowego jest bez znaczenia, ponieważ orzeczenie to traci moc na skutek złożenia sprzeciwu (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 września 2003 roku, III KKN 239/01, Lex nr 146452).

Odnosząc powyższe do realiów niniejszej sprawy stwierdzić należy, iż w toku procesu kwestionowana była przyjęta przez pozwanego wartość przedmiotowej nieruchomości, a tym samym ustalona wysokość opłaty rocznej. W tym celu powód zgłosił wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego. Z przeprowadzonej opinii wynika, iż wartość przedmiotowej nieruchomości według stanu i cen rynkowych na dzień 31.10.2011 roku (wartości nieruchomości na dzień aktualizacji opłaty rocznej) wynosiła 468.950,00 złotych (tj. 228,88 zł za m²).

W niniejszej sprawie stawka opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania wynosi 3% (art. 72 ust. 3 pkt 5 powołanej ustawy). Wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ustaloną na kwotę 14.068,50 złotych obliczono więc według następującego wzoru: $468.950,00 \text{ zł} \times 3\%$. Wysokość opłaty rocznej należało zatem ustalić na kwotę 14.068,50 zł.

Dotychczasowa opłata z tytułu użytkowania wieczystego, którą uiszczali powodowie wynosiła 1.980,00 zł. W oparciu o przepis art. 77 ust. 2a cytowanej ustawy odnośnie zaktualizowanej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego – wobec tego, iż przekracza ona dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej – w wyroku ustalono, iż w 2012 roku opłata roczna ustalona będzie w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej czyli w wysokości 3.960,00 zł ($1.980,00 \text{ zł} \times 2$), natomiast pozostałą kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (nadwyżkę) rozkłada się na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w latach 2013 i 2014 i tak opłata za 2013r. wynosi 9.014,25 zł ($3.960,00 \text{ zł} + 5.054,25 \text{ zł}$ jako połowa nadwyżki w wysokości 10.108,50 zł) i opłata za 2014r. w wysokości 14.068,50 zł ($9.014,25 \text{ zł} + 5.054,25 \text{ zł}$ jako połowa nadwyżki w wysokości 10.108,50 zł).

W świetle ustalonego stanu faktycznego należało stwierdzić, iż brak było podstaw do zaliczenia na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej. Zgodnie zaś z 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. Dokonane przez użytkowników wieczystych nakłady w postaci utwardzenia terenu kostką brukową, wykonania przyłączy: kanalizacyjnego, energetycznego i wodociągowego oraz kanalizacji deszczowej w myśl powołanego przepisu niewątpliwie należy zaliczyć do urządzeń infrastruktury technicznej nieruchomości. W sprawie niniejszej aktualizacja opłaty za użytkowanie wieczyste powodów nie była dotychczas przeprowadzana. Należy wskazać, iż stosownie do treści art. 77 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami nakłady poniesione przez wieczystego użytkownika po oddaniu mu gruntu w użytkowanie wieczyste nie mogą być zaliczone na poczet różnicy między opłatą w dotychczasowej wysokości a opłatą zaktualizowaną przy pierwszej aktualizacji opłaty. Brak możliwości zaliczenia dokonanych nakładów przy pierwszej aktualizacji nie pozbawia jednak użytkownika praw nabytych, bowiem zgodnie z ust. 5 powołanego przepisu, nakłady te mogą być zaliczone przy którejkolwiek kolejnej aktualizacji. Trzeba również przypomnieć, iż aktualizacja opłaty z tytułu użytkowania wieczystego może nastąpić również na wniosek użytkownika, co pozwala mu przyspieszyć zaliczenie poniesionych nakładów na nieruchomość, gdyby aktualizacja z urzędu nie następowała (vide Wyrok Sądu Okręgowego w Białymstoku z dnia 3 marca 2010 r. II Ca 106/10, Lex 1294064 ; Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 maja 2014 r. III CZP 21/14, LEX nr 1496291).

Na marginesie trzeba dodać, iż Sąd nie wziął pod uwagę wyrażonej przez biegłego oceny, iż dokonane przez powodów nakłady na urządzenia infrastruktury technicznej nie stanowią nakładów w rozumieniu art. 143 ust. 2 u.g.n. W pierwszej kolejności należy wskazać, iż znaczenie pojęcia urządzeń infrastruktury technicznej, o którym mowa w art. 77 ust. 4 u.g.n. jest tożsame z definicją zawartą w art. 143 ust. 2 u.g.n. (Wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 13 marca 2013 r., I ACa 1052/12, Lex nr 1311966). Wymaga zaznaczenia, iż obowiązujące przepisy nie różnicują metody obliczenia wartości nakładów od tego, czy poniesione zostały na wybudowanie nowych budynków, czy na odbudowę, przebudowę lub remont istniejącego obiektu budowlanego. Zgodnie z treścią powołanego przepisu art. 77 ust. 4 u.g.n., wymagane jest jedynie, aby nakłady te zostały poniesione na budowę urządzeń infrastruktury technicznej. Niedopuszczalna jest zatem zwięzająca interpretacja art. 77 ust. 4 i 143 ust. 2 u.g.n. Nie tylko nakłady poniesione na powiększenie powierzchni bądź kubatury obiektu lub na budowę urządzeń infrastruktury technicznej podlegają zaliczeniu na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną, ale w istocie wszelkie nakłady konieczne podnoszące wartość nieruchomości gruntowej, a obiektywnie poprawiające właściwości techniczno-użytkowe tej nieruchomości (por. Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 21 stycznia 2015 r., I OSK (...), Lex nr 1655989).

Za pozbawione znaczenia należy uznać także twierdzenia strony powodowej o nieskuteczności dokonanego wypowiedzenia dotychczasowej opłaty. Wypowiedzenie zostało niewątpliwie doręczone J. K. (1) ((...) k. 26 akt SKO.GR/27/2012), która o jego treści poinformowała J. K. (2), w następstwie czego w przepisany 30-dniowy termin użytkownicy wieczystości nieruchomości złożyli wspólnie podpisany wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona (k.27-30 akt SKO.GR/27/2012). O ile na gruncie orzecznictwa sądów administracyjnych należałoby uznać, iż wypowiedzenie dotychczasowej opłaty J. K. (2) zostało dokonane nieprawidłowo, to trzeba jednak zauważyć, iż okoliczność ta posiada znaczenie w istocie przede wszystkim dla rozpoczęcia biegu terminu do wniesienia środka odwoławczego, który notabene użytkownicy wieczystości wniesli wspólnie we właściwym terminie. W wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 28 września 2011 r. wyrażono pogląd, że potwierdzenie odbioru przesyłki adresowanej do obojga małżonków przez jednego z nich nie oznacza samo przez się, że przesyłka ta nie dotarła do drugiego małżonka. Zasadnicze znaczenie ma nie tyle to, w jaki sposób dokonywano doręczenia pisma, ile to, czy skarżący mógł realizować przysługujące mu uprawnienia procesowe (wyrok NSA z dnia 8 marca 2012 r., (...) 4/11, i (...) i WSA (...), poz. 100, s. 71), a te niewątpliwie zostały przez powodów zrealizowane.

Mając powyższe na uwadze Sąd orzekł jak w punkcie I i II wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł w oparciu o art. 100 k.p.c. Powodowie domagali się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona. Pozwany ustalił ją na kwotę 17.400,00 złotych. Wartość przedmiotu sporu stanowiła zatem kwota 15.420 zł (17.400 – 1.980 zł). Sąd ustalił opłatę roczną w wysokości 14.068,50 zł. Różnicę między kwotą zaproponowaną w wypowiedzeniu a ustaloną przez Sąd stanowiła kwota 3.331,50 zł. Tym samym powodowie wygrali proces w 21 %.

Strona powodowa poniosła w sprawie koszty procesu w łącznej wysokości 5.609,03 zł, na które złożyły się opłata sądowa od pozwu w wysokości 771,00 zł, wydatki na opinię biegłego w kwocie 2.438,03 zł oraz koszty zastępstwa procesowego w wysokości 2.400,00 zł (§6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2002 r., Nr 163, poz. 1349 z późn. zm.). Z kolei pozwany poniósł koszty procesu, na które złożyło się wynagrodzenie radcy prawnego w kwocie 2.400,00 zł. Tak więc mając na uwadze wynik sprawy powodom należy się po zaokrągleniu kwota 1.177,89 zł (5.609,03 zł x 21%), pozwanemu zaś kwota 1.896,00 zł (2.400,00 zł x 79%). Kompensując w/w koszty pozwanemu należy się kwota 718,11 zł (1.896,00 – 1.177,89 zł) – pkt III wyroku.

Jednocześnie w oparciu o przepis art. 84 ust. 1 u.k.s.c. należało zwrócić powodom kwotę 561,97 zł jako różnicę pomiędzy kwotą zaliczki pobranej i wydatkowanej na wynagrodzenie biegłego.

Mając powyższe na uwadze Sąd orzekł jak w sentencji.