

Sygn. akt XXV C 1747/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 października 2020 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XXV Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Okręgowego Paweł Duda

Protokolant: sekretarz sądowy Patryk Kaniecki

po rozpoznaniu w dniu 28 października 2020 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa **Z. K. i A. K. (1)**

przeciwko (...) **W.**

o ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego

1. ustala wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ulicy (...), oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębu (...) o powierzchni 3212 m⁽²⁾, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) – na kwotę 208.710 zł (dwieście osiem tysięcy siedemset dziesięć złotych) począwszy od dnia 1 stycznia 2013 r., z tym że użytkownicy wieczysti zobowiązani są do wniesienia opłaty rocznej za rok 2013 w kwocie 109.932,28 zł (sto dziewięć tysięcy dziewięćset trzydzieści dwa złote dwadzieścia osiem groszy), za rok 2014 w kwocie 159.321,14 zł (sto pięćdziesiąt dziewięć tysięcy trzysta dwadzieścia jeden złotych czternaście groszy), a od roku 2015 w kwocie 208.710 zł (dwieście osiem tysięcy siedemset dziesięć złotych);
2. oddala powództwo w pozostałej części;
3. zasądza od (...) W. na rzecz Z. K. i A. K. (1) kwotę 2.756,07 zł (dwa tysiące siedemset pięćdziesiąt sześć złotych siedem groszy) tytułem zwrotu kosztów postępowania;
4. nakazuje pobrać od Z. K. i A. K. (1) na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie kwoty po 926,97 zł (dziewięćset dwadzieścia sześć złotych dziewięćdziesiąt siedem groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych;
5. nakazuje pobrać od (...) W. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 1.227,22 zł (tysiąc dwieście dwadzieścia siedem złotych dwadzieścia dwa grosze) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sygn. akt XXV C 1747/19

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 28 października 2020 r.

Z. K. i A. K. (1), wnioskiem z dnia 19 stycznia 2013 r. (k. 20-24) skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W., który zastąpił pozew w niniejszej sprawie, wnieśli o:

1) ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu udziału w użytkowaniu wieczystym nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...), oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębu (...) o powierzchni 3.212 m² dokonana ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2012 r., jest nieuzasadniona, ewentualnie jest uzasadniona w innej wysokości,

2) o zaliczenie na podstawie art. 77 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami (zwanej dalej u.g.n.) nakładów w wysokości 30.750 zł poniesionych na rozbudowę komory wodomierzowej i wydzielenie przewodu wodociągowego do budynku znajdującego się na przedmiotowej nieruchomości dokonanej w grudniu 2012 r. na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną, o ile aktualizacja zostanie uznana jako uzasadniona.

W uzasadnieniu wniosku wskazano, że pismem z dnia 26 listopada 2012 r. Zastępca Burmistrza Dzielnicy M. (...) W. dokonał wypowiedzenia wysokości dotychczasowej opłaty za użytkowanie wieczyste w/w nieruchomości gruntowej. W ocenie powodów wycena wartości nieruchomości dokonana przez rzeczoznawcę majątkowego na zlecenie (...) W. jest nieprawidłowa, bowiem rzeczoznawca przy wycenie wartości nieruchomości jaką bazę przyjął nieruchomości położone w znacznej odległości od nieruchomości wycenianej oraz przyjął ceny transakcyjne z 2010 i 2011 r., nie uwzględnił faktu, że wyceniania nieruchomości jest zabudowana, pominął fakt położenia nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania, nieprawidłowo określił kształt nieruchomości jako korzystny, dokonał porównania cen transakcyjnych przy sprzedaży prawa własności, nie uwzględnił dotychczasowego sposobu użytkowania wieczystego. Co do wniosku z punktu 2 wskazano, że nieruchomość była zaopatrywana w wodę za pomocą wspólnego dla trzech działek przewodu wodociągowego, co powodowało sytuacje konfliktowe z użytkownikami wieczystymi nieruchomości sąsiadującej, na której jest zlokalizowana komora wodociągowa, wobec czego zostały dokonane czynności powodujące niezależnienie od nieruchomości sąsiadującej w zakresie dostawy wody.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. orzeczeniem z dnia 19 sierpnia 2016 r. sygn. akt (...) na podstawie art. 79 ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami ustaliło, że od dnia 1 stycznia 2013 r. opłata roczna za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...), oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębu (...) o łącznej powierzchni 3.212 m⁽²⁾ wynosi 239.236,82 zł.

Sprzeciw od powyższego orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. złożyli Z. K. i A. K. (1)

W związku ze złożonym sprzeciwem Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. przekazało sprawę do Sądu Okręgowego w Warszawie.

W odpowiedzi na pozew (...) W. wniosła o ustalenie, że wysokość opłaty roczne za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości wynosi:

od dnia 1 stycznia 2013 r. 109.932,28 zł, od dnia 1 stycznia 2014 r. 210.203,06 zł, od dnia 1 stycznia 2015 r. 310.473,85 zł.

W uzasadnieniu pozwany wskazał, że w niniejszej sprawie nastąpił wzrost wartości nieruchomości uzasadniający aktualizację opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego na podstawie art. 77 u.g.n., a podstawą wyliczenia nowej opłaty była wartość nieruchomości wyliczona przez rzeczoznawcę majątkowego. Pozwany zakwestionował zaistnienie przesłanek z art. 77 ust. 4 u.g.n. do zaliczenia na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną nakładów powodów w wysokości 30.750 zł na rozbudowę komory wodomierzowej i wydzielenie przewodu wodociągowego do budynku znajdującego się na przedmiotowej nieruchomości, gdyż wskazany wyżej przepis winien być odczytywany łącznie z przepisem art. 143 ust. 2 u.g.n. i winne być brane pod uwagę jedynie nakłady związane z budową a nie przebudową.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...), oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębu (...) o powierzchni 3.212 m², jest (...) W., a jej użytkownikami wieczystymi są Z. K. i A. K. (1) na zasadach wspólności majątkowej małżeńskiej (wgląd do elektronicznej księgi wieczystej nr (...) na portalu (...))

Pismem z dnia 26 listopada 2012 r. Zastępca Burmistrza dzielnicy M. (...) W., działając z upoważnienia prezydenta (...) W., wypowiedział użytkownikom wieczystym Z. K. i A. K. (1) ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2012 r. wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w/w nieruchomości gruntowej, wobec zmiany wartości nieruchomości, ustalając od dnia 1 stycznia 2013 r. nową wysokość opłaty rocznej na kwotę 310.473,85 zł, stanowiącą 3% wartości gruntu. W piśmie wskazano przy tym, że zgodnie z art. 77 us. 2a u.g.n. opłatę ustaloną w wypowiedzeniu użytkownik wieczysty wnosi: w 2013 r. w kwocie 109.932,28 zł, w 2014 r. w kwocie 210.203,06 zł, w 2015 r. i w kolejnych latach w kwocie 310.473,85 zł. Pismo to zostało doręczone powodom 20 grudnia 2012 r. Wartość nieruchomości na potrzeby aktualizacji określona została na podstawie operatu szacunkowego rzeczoznawcy majątkowego (wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego z dnia 26 listopada 2012 r. – k. 17-17v., potwierdzenie odbioru wypowiedzenia – k. 18, operat szacunkowy rzeczoznawcy majątkowego A. G. – k. 34-57).

Przed wypowiedzeniem dotychczasowa wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości była ustalona od 1 stycznia 2006 r. na kwotę 54.966,14 zł (okoliczność ustalona na podstawie art. 230 k.p.c. – podana przez pozwanego w piśmie procesowym pozwanego z dnia 9 października 2017 r. – k. 194v., nie kwestionowana przez powodów).

W dniu 19 stycznia 2013 r. Z. K. i A. K. (1) złożyli do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości gruntowej dokonana pismem z dnia 26 listopada 2012 r. jest nieuzasadniona lub jest uzasadniona w innej wysokości, a nadto o zaliczenie nakładów w wysokości 30.750 zł, poniesionych na rozbudowę komory wodomierzowej i wydzielenie przewodu wodociągowego do budynku znajdującego się na przedmiotowej nieruchomości dokonanej w grudniu 2012 r., na poczet różnicy pomiędzy opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną, o ile aktualizacja zostanie uzasadniona. Orzeczeniem z dnia 19 sierpnia 2016 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. w sprawie o sygn. akt (...) na podstawie art. 79 ust. 5 u.g.n. ustaliło, że od dnia 1 stycznia 2013 r. opłata roczna za użytkowanie wieczyste gruntu nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębu (...) o łącznej powierzchni 3.212 m⁽²⁾ wynosi 239.236,82 zł. Orzeczenie to zostało doręczone pełnomocnikowi użytkowników wieczystych 7 listopada 2016 r., a w dniu 21 listopada 2016 r. użytkownicy wieczystości wnieśli sprzeciw od tego orzeczenia (wniosek do SKO z 19.01.2013 r. – k. 20-24, koperta z pieczęcią pocztową – k. 173, orzeczenie SKO z 19.08.2016 r. w sprawie (...) – k. 11-12, potwierdzenie odbioru – k. 9, sprzeciw od orzeczenia SKO wraz z kopertą z pieczęcią pocztową – k. 3-7).

Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości gruntowej położonej przy ul. (...) w W., oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębu (...)

o powierzchni 3.212 m², wynosiła według stanu i poziomu cen z 31 grudnia 2012 r. 6.957.000 zł. Nieruchomość ta stanowi tereny przemysłowe. Według stanu na dzień aktualizacji na przedmiotowym gruncie znajdowała się zabudowa o charakterze produkcyjnym z częścią biurową (opinia biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego M. D. wraz z opiniami uzupełniającymi – k. 216-247, k. 301-306 i k. 348-354, k. 419-423 wypis i wrys z rejestru gruntów – k. 91-93).

Budynki położone na działkach ewidencyjnych nr (...) przy ul. (...)

i 62a w W. zasilane były ze wspólnego przyłącza wodociągowego. K. wodomierzowa zlokalizowana była w drodze wewnętrznej na działce nr (...). W 2012 r. Z. K. i A. K. (1) dokonali przebudowy istniejącej komory wodomierzowej i wyprowadzili dodatkowy przewód wodociągowy o długości 39,5 m, łącząc go z istniejącym przewodem zasilającym budynek przy ul. (...) za istniejącym przyłączem do budynku przy ul. (...), zaś odcinek istniejącego przewodu pomiędzy

przyłączeniem do budynku Bokserska 62a i nowym połączeniem zlikwidowano – w celu rozdzielenia zasilania w wodę obydwu budynków. Za wykonane roboty powodowie zapłacili 30.750 zł (projekt rozbudowy komory wodomierzowej i wydzielenia przewodu wodociągowego do hurtowni szkła i lusterek przy ul. (...) – k. 163-171 i k. 415, faktura VAT nr (...) z 21.12.2012 r. – k. 172).

Powyższe nakłady dokonane przez powodów w 2012 r. nie stanowią nakładów w rozumieniu art. 77 ust. 4 i 6 u.g.n. w związku z art. 143 ust. 2 u.g.n., gdyż nie zostały poniesione na budowę urządzeń infrastruktury technicznej, lecz ich przebudowę (opinia uzupełniająca biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego M. D. – k. 419-423).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej dowodów.

Sąd uznał za wiarygodne obiektywne dowody z dokumentów, albowiem nie budziły one wątpliwości co do ich autentyczności i nie były kwestionowane przez żadną ze stron postępowania.

Sąd uznał za w pełni wiarygodną opinię główną oraz opinie uzupełniające biegłej sądowej rzeczoznawcy majątkowego M. D., w których biegła oszacowała wartość przedmiotowej nieruchomości gruntowej na potrzeby ustalenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, jak również dokonała oceny nakładów powodów na nieruchomość. Biegła zarówno w opinii zasadniczej, jak też w opiniach uzupełniających w sposób jasny i logiczny wyłożyła podstawy przyjętych ocen i twierdzeń. W szczególności biegła wyjaśniła przyjętą metodologię wyceny w kontekście obowiązujących w tym zakresie regulacji prawnych, zasady, jakimi kierowała się przyjmując do porównania konkretne transakcje nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej oraz przyczyny zastosowania określonych współczynników korygujących przy szacowaniu wartości nieruchomości, odpowiadając na sformułowane przez strony postępowania zarzuty do opinii. Biegła również wyjaśniła szczegółowo przyczyny, dla których nakłady powodów na przedmiotową nieruchomość w postaci przebudowy komory wodomierzowej i przyłącza wodociągowego nie mogły być zaliczone do nakładów określonych w art. 77 ust. 4 i 6 u.g.n., których wartość podlega zaliczeniu na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną, odnosząc się do regulacji prawnych i orzecznictwa sądowego dotyczących tej kwestii. Twierdzenia i wnioski biegłej zostały logicznie i przekonująco umotywowane, zatem opinię należało uznać za rzetelną i wiarygodną, nie budzącą wątpliwości co do wiedzy i fachowości jej autora.

Mając to na uwadze Sąd na podstawie art. 235² § 1 pkt 2 i 5 k.p.c. pominął wnioski stron o dopuszczenie dowodów z opinii uzupełniającej biegłej M. D. lub z opinii innego biegłego sądowego. Sąd ma obowiązek dopuszczenia dalszej opinii, gdy opinia, którą dysponuje zawiera istotne luki, bo nie odpowiada na postawione tezy dowodowe, jest niejasna – nienależycie uzasadniona lub nieweryfikowalna, to jest gdy przedstawiona przez eksperta analiza nie pozwala organowi orzekającemu skontrolować jego rozumowania co do trafności wniosków końcowych, albo gdy w sprawie zostały wydane sprzeczne opinie biegłych (tak SN w orz.: z dnia 19.08.2009 r., III CSK 7/09, LEX nr 533/130, z dnia 27.07.2010 r.,

II CSK 119/10, LEX nr 603161, z dnia 01.09.2009 r., I PK 83/09, LEX nr 550988). Potrzeba dodatkowej opinii biegłego nie może być jedynie wynikiem niezadowolenia strony

z niekorzystnego dla niej wydzwieku konkluzji opinii, lecz musi być następstwem umotywowanej krytyki dotychczasowej opinii, ponieważ w przeciwnym razie sąd byłby zobligowany do uwzględniania kolejnych wniosków strony dopóty, dopóki nie zostałaby złożona opinia w pełni ją zadowalająca, co jest niedopuszczalne (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 10.01.2002 r., II CKN 639/99, LEX nr 53135). W rozpatrywanym wypadku nie zachodziły wskazane wyżej okoliczności uzasadniające dopuszczenie kolejnej opinii biegłego. Opinia biegłej M. D. nie zawierała luk lub niejasności, które by ją dyskwalifikowały, a przedstawione w opinii wnioski stanowiły logiczną konsekwencję przeprowadzonych i szczegółowo uzasadnionych przez biegłą badań i analiz, zgodnie

z metodologią wyceny wynikającą z przepisów prawa wskazanych przez biegłą. Wobec tego opinia biegłej (zasadnicza i uzupełniająca) była przydatna do dokonania na jej podstawie ustaleń faktycznych i nie było potrzeby prowadzenia dowodu z dodatkowej opinii biegłego.

Sąd zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami („u.g.n.”), w brzmieniu obowiązującym w okresie dokonywania aktualizacji przedmiotowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego (tekst jedn.: Dz.U. z 2010 r., nr 102, poz. 651 z późn. zm.), wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie, przy czym zaktualizowaną opłatę roczną ustala się przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty. W myśl art. 77 ust. 2a, 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. Aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego (art. 77 ust. 3 u.g.n.). Stosownie do art. 78 ust. 1 zd. 1 u.g.n., aktualizacji opłaty rocznej dokonuje właściwy organ, wypowiadając w formie pisemnej wysokość dotychczasowej opłaty w terminie do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego oraz przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia nowej wysokości opłaty rocznej. W myśl art. 78 ust. 2 u.g.n. użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia, złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości (art. 78 ust. 2 u.g.n.).

Podstawę ustalania przez sąd wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego stanowi natomiast art. 80 u.g.n. Zgodnie z tym przepisem, od orzeczenia samorządowego kolegium odwoławczego właściwy organ lub użytkownik wieczysty mogą wnieść sprzeciw w terminie 14 dni od dnia doręczenia orzeczenia, zaś wniesienie sprzeciwu jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego (ust. 1). W takim wypadku wniosek użytkownika wieczystego o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona lub jest uzasadniona w innej wysokości, zastępuje pozew (ust. 2). Wbrew literalnemu brzmieniu art. 78 ust. 2 u.g.n., nasuwającemu skojarzenie z powództwem z art. 189 k.p.c., treścią roszczenia przewidzianego w art. 80 ust. 1 i 2 u.g.n. nie jest rozstrzygnięciem o istnieniu lub nieistnieniu prawa organu do podwyższonej opłaty rocznej, lecz ukształtowaniem opłaty rocznej na określonym poziomie. Orzeczenie sądu ustalające tę opłatę ma charakter prawokształtujący (vide: orz. SN z dnia 26.10.2005 r., V CK 276/05, LEX nr 398449).

Ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego spoczywa na właścicielu nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste. Do takiego wniosku prowadzi ogólna zasada z art. 6 k.c., zgodnie z którą ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Skoro zatem podstawą aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest zmiana wartości nieruchomości, to właściciel podwyższający wysokość opłaty, winien udowodnić, że nastąpił wzrost wartości nieruchomości. Z faktu tego wywodzi on bowiem korzystny dla siebie skutek prawny, jakim jest uprawnienie do pobierania wyższych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego. Reguły tej nie zmienia sposób ukształtowania procesu cywilnego w przedmiocie ustalenia wysokości opłaty w art. 80 § 2 u.g.n., w którym użytkownik wieczysty kwestionujący istnienie przesłanek do aktualizacji (czyli negujący wzrost wartości nieruchomości w ogóle lub powyżej określonego poziomu) występuje po stronie powodowej, a właściciel nieruchomości po stronie pozwanej. Nie zmienia to bowiem zasady, że ciężar dowodu spoczywa na tym, kto twierdzi, a nie na tym, kto zaprzecza. Nadto przepis art. 78 ust. 3 u.g.n. wprost stwierdza, iż ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty spoczywa na właściwym organie. W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjęto, że jest to przepis o charakterze materialnoprawnym, który określa ciężar

rozkładu dowodu w całym procesie „aktualizacyjnym”, obejmującym fazę postępowania administracyjnego i fazę sądowego postępowania rozpoznawczego (vide: orz. SN z dnia 23.09.2009 r., I CSK 45/09, LEX nr 530615).

Zgodnie z przywołanym już wyżej art. 77 ust. 3 u.g.n. wartość nieruchomości dla potrzeb aktualizacji opłaty rocznej powinna być określona przez rzeczoznawcę majątkowego. (...) W. opierało swoje twierdzenie o wzroście wartości przedmiotowej nieruchomości gruntowej położonej przy ul. (...) w W. na podstawie wyceny rzeczoznawcy majątkowego A. G. sporządzonej na zlecenie pozwanego. Operat ten nie mógł jednak stanowić dowodu przydatnego w niniejszej sprawie cywilnej do wykazania wartości nieruchomości objętej sporem, albowiem – jako dokument prywatny – stanowić mógł on jedynie dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie (art. 245 k.p.c.). Z tych samych względów dowodu przydatnego w niniejszej sprawie nie mógł stanowić operat szacunkowy sporządzony na zlecenie powodów przez rzeczoznawcę majątkowego A. K. (2). Skoro strony pozostawały w sporze co do wartości nieruchomości, to miarodajna dla Sądu przy ustalaniu wartości nieruchomości mogła być tylko opinia biegłego powołanego przez Sąd na podstawie art. 278 k.p.c., którą złożyła rzeczoznawca majątkowy M. D.. Oszacowana przez tą biegłą wartość przedmiotowej nieruchomości gruntowej według stanu i cen na dzień aktualizacji (31 grudnia 2012 r.) wynosiła 6.957.000 zł. W oparciu o tak ustaloną wartość nieruchomości, przy uwzględnieniu obowiązującej stawki za użytkowanie wieczyste w wysokości 3%, należało określić wysokość zaktualizowanej opłaty rocznej z tytułu przysługującego powodowi użytkowania wieczystego tej nieruchomości na kwotę 208.710 zł począwszy od dnia 1 stycznia 2013 r., według następującego wyliczenia: $6.957.000 \text{ zł} \times 3\% = 208.710 \text{ zł}$.

Aktualizacja wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości dokonana przez pozwanego od dnia 1 stycznia 2013 r. była zatem co do zasady usprawiedliwiona, jednakże w niższej kwocie niż określona

w wypowiedzeniu. Przy dokonywaniu tego wypowiedzenia zachowano przy tym tryb przewidziany w art. 78 ust. 1 u.g.n., bowiem wypowiedzenie zostało doręczone użytkownikowi wieczystemu na piśmie przed końcem 2012 r. a pismo wypowiadające wysokość opłaty wypełnia wszystkie przesłanki formalne wymienione we wskazanym przepisie.

W orzecznictwie sądowym dominuje stanowisko, że wyrok w sprawie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego powinien określać wysokość tej opłaty

w kolejnych latach z uwzględnieniem cytowanego wcześniej art. 77 ust. 2a u.g.n. (tak m.in. SN w orz. z 21.02.2013 r., IV CSK 430/12, Legalis nr 719246 i w orz. z 21.05.2014 r., II CSK 451/13, Legalis nr 1048690, Sąd Apelacyjny w Warszawie w orz. z 17.09.2015 r., I ACa 342/14, Legalis nr 1398335 i w orz. z 23.02.2016 r., VI ACa 186/15, Legalis nr 1473243).

W związku z faktem, że zaktualizowana opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości przekracza dwukrotną wysokość opłaty dotychczasowej powyższy przepis znajdzie zastosowanie w niniejszej sprawie. Oznacza to, że użytkownik wieczysty w pierwszym roku wnosi opłatę odpowiadającą dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej, w drugim roku od aktualizacji wnosi opłatę w wysokości stanowiącej sumę dwukrotności dotychczasowej opłaty i połowy nadwyżki ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty, a w trzecim roku od aktualizacji wnosi opłatę w wysokości stanowiącej sumę opłaty ustalonej w drugim roku i połowy nadwyżki ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty.

W trzecim roku od aktualizacji opłata osiąga wysokość docelową wynikającą z aktualizacji (vide orz. SN z 28.02.2013 r., III CZP 110/12, OSNC 2013/10/114, z 05.12.2013 r., V CSK 5/13, Legalis nr 753866 i orz. SN z 20.05.2016 r., II CSK 558/15, Legalis nr 1472881).

Przy uwzględnieniu powyższych reguł stwierdzić należało, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego, którą powinni płacić Z. K. i A. K. (1) w 2013 r. (w pierwszym roku aktualizacji) wynosi 109.932,28 zł (co stanowi dwukrotność dotychczasowej opłaty wynoszącej 54.966,14 zł), w roku 2014 (w drugim roku od aktualizacji) wynosi 159.321,14 zł, co odpowiada sumie dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej, tj. kwoty 109.932,28 zł, i połowie nadwyżki ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty, tj. kwoty 49.388,86 zł, co obliczono w następujący sposób: $\{[109.932,28$

+ (208.710 minus 109.932,28) / 2] = 109.932,28 + 98.777,72 / 2 = 109.932,28 + 49.388,86 = 159.321,14 zł}, natomiast od roku 2015 (od trzeciego roku od aktualizacji) osiąga docelową kwotę 208.710 zł.

Odnosząc się do żądania powodów o zaliczenie na poczet zaktualizowanej opłaty rocznej nakładów poczynionych na przedmiotową nieruchomość, przywołać należy regulacje art. 77 ust. 4, w myśl którego w przypadku aktualizacji opłaty na poczet różnicy między opłatą zaktualizowaną a opłatą dotychczasową zalicza się wartość niezaliczonych nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej, o których mowa w art. 143 ust. 2, wybudowanych z udziałem środków, o których mowa w art. 143 ust. 1., oraz art. 77 ust. 6 u.g.n., który stanowi, że zasadę, o której mowa w ust. 4, 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.

Użyte w art. 77 ust. 4 u.g.n. pojęcie budowy urządzeń infrastruktury technicznej należy zgodnie z definicją z art. 143 ust. 2 u.g.n. (umieszczonego w rozdziale normującym udział w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej w formie opłat adiacenckich), który zalicza do nich budowę drogi, wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych. Na podstawie wskazanego przepisu rozliczeniu podlegają te nakłady na budowę urządzeń infrastruktury technicznej, dokonane przez użytkownika wieczystego, które znajdują się na nieruchomościach sąsiadujących bezpośrednio

z nieruchomością gruntową oddaną w użytkowanie wieczyste. Natomiast tego typu inwestycje ulokowane na nieruchomości wieczystego użytkownika nie stanowią nakładów,

o których stanowi ten przepis (tak SN w orz. z 26.02.2016 r., IV CSK 238/15, LEX nr 2023785 i Sąd Apelacyjny w Krakowie w orz. z 03.12.2015 r., I ACa 1164/15). Z kolei nakłady konieczne, o jakich mowa w art. 77 ust. 6 u.g.n., to nakłady na grunt potrzebne do normalnego korzystania z niego zgodnie z przeznaczeniem. Od tego rodzaju nakładów należy odróżnić nakłady użyteczne, dokonywane w celu ulepszenia rzeczy, których poniesienie nie jest konieczne do korzystania z nieruchomości gruntowej. Nakłady w postaci wewnętrznej infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, parkingów, placów manewrowych oraz ich odwodnienia, oświetlenia terenu, chodników i opasek przy budynkach, czy podziemnych zbiorników (p-poz. i retencyjnych) nie mają charakteru nakładów koniecznych w rozumieniu art. 77 ust. 6 u.g.n. (vide orz. Sądu Apelacyjnego w Krakowie z 03.12.2015 r., I ACa 1164/15, Legalis nr 1428071 i orz. Sądu Apelacyjnego w Łodzi z 12.08.2016 r., I ACa 154/16, LEX nr 2114033).

Oceniając na gruncie wskazanych przepisów nakłady powodów na przedmiotową nieruchomość polegające na przebudowie komory wodomierzowej (studni wodomierzowej) dla potrzeb zamontowania dwóch odrębnych zestawów wodomierzy oraz rozdzieleniu przyłącza wodociągowego w celu zapewnienia odrębnego zasilania w wodę dwóch nieruchomości przy ul. (...) w W. wskazać trzeba, że nakłady te nie stanowią nakładów na budowę infrastruktury technicznej, w rozumieniu 77 ust. 4 u.g.n. w zw. z art. 143 ust. 2 u.g.n. Przedmiotowa nieruchomość oddana w użytkowanie wieczyste była bowiem wcześniej przyłączona do sieci wodociągowej, a wskazane nakłady dokonane przez powodów w 2012 r. polegały jedynie na przebudowie istniejącej sieci wodociągowej, a nie na jej budowie w celu polepszenia cech techniczno-użytkowych gruntu, w postaci zapewnienia zasilania nieruchomości w wodę. Nakłady te nie stanowią również nakładów koniecznych w rozumieniu art. 77 ust. 6 u.g.n., ponieważ przebudowa urządzeń wodociągowych nie była konieczna do normalnego korzystania z gruntu zgodnie

z przeznaczeniem, lecz służyła ułatwieniu korzystania z nieruchomości przez użytkowników wieczystych poprzez umożliwienie zawarcia dwóch odrębnych umów na dostawę wody do dwóch nieruchomości i po to by zużycie wody mogło być rozliczane za pomocą odrębnych liczników. Wobec tego żądanie powodów o zaliczenie na poczet różnicy pomiędzy opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną wartości poniesionych na nieruchomość nakładów nie zasługiwało na uwzględnienie.

Mając to wszystko na uwadze Sąd w pkt. 1 sentencji wyroku ustalił wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości na kwotę 208.710 zł począwszy od dnia 1 stycznia 2013 r., z tym że użytkownicy wieczystości zobowiązani są do wniesienia opłaty rocznej za rok 2013 w kwocie 109.932,28 zł, w roku 2014

w kwocie 159.321,14 zł, a od roku 2015 w kwocie 208.710 zł, zaś w pkt. 2 sentencji wyroku oddalił powództwo w pozostałej części, na podstawie powołanych wyżej przepisów.

Wobec częściowego tylko uwzględnienia żądania pozwu, Sąd stosunkowo rozdzielił pomiędzy stronami koszty procesu w myśl zasady z art. 100 zd. 1 k.p.c. Różnica pomiędzy wysokością opłaty określoną w wypowiedzeniu (310.473,85 zł) a żadaną w pozwie przez powodów (54.966,14 zł) wynosiła 255.508 zł. Sąd ustalił wysokość opłaty rocznej na kwotę 208.710 zł, zatem powodowie nie utrzymali się ze swym żądaniem (ulegli) co do kwoty 153.743,86 zł (208.710 zł minus 54.966,14 zł). Powodowie przegrali zatem sprawę

w 60,17% (153.743,86 zł / 255.508 zł x 100), wygrali zaś w 39,83%, a w tym stosunku przegrał sprawę pozwany. Powodowie powinni zatem ponieść koszty postępowania

w 60,17% a pozwany w 39,83%. Suma kosztów poniesionych w niniejszej sprawie przez obydwie strony wyniosła 35.290,16 zł. Powodowie ponieśli koszty w kwocie łącznej 23.990,16 zł, na co składają się opłata od pozwu w wysokości 12.776 zł, wydatki na opinie biegłego sądowego w wysokości 397,16 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa procesowego

w wysokości 17 zł i wynagrodzenie pełnomocnika procesowego w wysokości 10.800 zł, ustalonej stosownie do § 2 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (tekst jedn.: Dz. U. z 2018 r., poz. 265). Pozwany poniósł natomiast koszty w wysokości 11.300 zł, na co składają się wydatki na opinie biegłego sądowego w wysokości 500 zł i wynagrodzenie pełnomocnika procesowego

w wysokości 10.800 zł, ustalonej analogicznie jak w przypadku powodów. Zważywszy na wynik sprawy, udział powodów w kosztach procesu wynosi 21.234,09 zł (35.290,16 zł

x 60,17 %). Skoro powodowie ponieśli koszty w wysokości 23.990,16 zł, to pozwany powinien zwrócić powodom część kosztów postępowania w wysokości 2.756,07 zł (23.990,16 zł minus 21.234,09 zł), o czym Sąd orzekł w pkt. 3 sentencji wyroku.

Nieuiszczone przez strony koszty sądowe z tytułu części wydatków na opinie biegłego sądowego wyłożone tymczasowo przez Skarb Państwa – Sąd Okręgowy

w W. wyniosły 3.081,16 zł. Przy uwzględnieniu wyniku sprawy Sąd z tytułu nieuiszczonych kosztów sądowych, na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jedn.: Dz. U. z 2019 r., poz. 785), nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie w pkt. 4 sentencji wyroku od powodów kwoty po 926,27 zł (3.081,16 zł x 60,17 % / 2), zaś w pkt 5 sentencji wyroku od pozwanego kwotę 1.227,22 zł (3.081,16 zł x 39,83 %).