

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

P. dnia 12 maja 2016r

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XII Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący:SSO Hanna Ratajczak

Ławnicy:

Protokolant: Starszy sekretarz sądowyK. O.

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 28 kwietnia 2016r w P.

sprawy z powództwa (...) Fabryka (...) w P. w upadłości

przeciwko Skarb Państwa-Prezydent Miasta P.

- o ustalenie opłaty z tytułu wieczystego użytkowania

1. Ustala opłatę roczną z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) dla działek:

- nr 37 arkusz mapy 19 obręb R. oraz nr 5 arkusz mapy 13 obręb Z. zapisane w księdze wieczystej S. R. P. S. M. w P. Kw (...)

- nr 2/3 arkusz mapy 17 obręb R. zapisane w księdze wieczystej S. R. P. S. M. w P. nr Kw (...)

- nr 39/12 arkusz mapy 17 obręb R., nr 1/4 i 1/5 arkusz mapy 12 obręb Z. zapisane w księdze wieczystej S. R. P.S. M. w P. Kw (...)

- nr 2/11 arkusz mapy 18 obręb R., nr 4/5 arkusz mapy 12 obręb Z. zapisane w księdze wieczystej S. R. P. S. M. w P. Kw (...)

- nr 4/13, 4/14, 4/16, 4/19, 4/20, 4/24, 4/27 arkusz mapy 18 obręb R. zapisane w księdze wieczystej S. R. P. S. M. w P. Kw (...)

- nr 7/11, 7/13, 7/18 arkusz mapy 18 obręb R. zapisane w księdze wieczystejS. R. P.S. M. w P. Kw (...)

a) na kwotę 99.018,24 zł (dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy osiemnaście zł dwadzieścia cztery grosze) za rok 2010

b) na kwotę 114.324,12zł (sto czternaście tysięcy trzysta dwadzieścia cztery zł dwanaście groszy) za rok 2011

c) na kwotę 129.630zł (sto dwadzieścia dziewięć tysięcy sześćset trzydzieści zł) począwszy od dnia 1 stycznia 2012r

2. W pozostałej części powództwo oddala

3. Koszty postępowania rozdziela pomiędzy stronami stosunkowo i z tego tytułu zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 10.061,60zł tytułem zwrotu części kosztów sądowych oraz 3761zł tytułem zwrotu części kosztów zastępstwa procesowego

SSO Hanna Ratajczak

UZASADNIENIE

Pismem z dnia 18 grudnia 2009 r. Prezydent Miasta P. wypowiedział Syndykowi Masy Upadłości (...) Fabryki (...) w P. w upadłości dotychczasową opłatę roczną w kwocie 49.509,12 zł z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, w udziale (...) cz. Gruntu, położonej w P. przy ul. (...), bliżej opisanej w sentencji i jednocześnie zaproponował począwszy od stycznia 2010 r. nową jej wysokość w kwocie 344.510,10 zł (k.180).

Użytkownik wieczysty zakwestionował powyższą ofertę, składając wniosek z dnia 22 stycznia 2010 r. do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w P. o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest uzasadniona w niższej wysokości, podnosząc zarzuty zarówno wobec wypowiedzenia, jak i pod adresem operatu szacunkowego (k.168).

Orzeczeniem z dnia 29 stycznia 2013 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w P. uwzględniło wniosek użytkownika wieczystego oraz ustaliło opłatę roczną za rok 2010 r. i kolejne lata, aż do ponownej aktualizacji, w wysokości 49.509,12 zł (k.21).

W piśmie z dnia 15 lipca 2013 r. Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta Miasta P. wniósł sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w P. z dnia 29 stycznia 2013 r., domagając się rozpoznania sprawy przez sąd i oddalenia powództwa oraz zasądzenia od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania sądowego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych (k.2).

W uzasadnieniu wskazano, że nie można podzielić stanowiska Samorządowego Kolegium Odwoławczego w P. w przedmiocie zastrzeżeń dotyczących operatu szacunkowego. Ostatnia aktualizacja opłaty z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu miała miejsce w 2004 r. Tym samym na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego dokonano aktualizacji opłaty dla nieruchomości, gdyż ustalono, że wartość nieruchomości uległa zmianie. Przy czym Samorządowe Kolegium Odwoławcze może jedynie badać prawidłowość operatu szacunkowego pod względem formalnym, albowiem nie posiada kompetencji w zakresie jego merytorycznej oceny.

Na skutek wniesionego sprzeciwu Samorządowe Kolegium Odwoławcze w P. przekazało akta sprawy wraz ze sprzeciwem Sądowi Okręgowemu w Poznaniu.

W odpowiedzi na pozew Skarb Państwa zastępowany przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego na rzecz Prokuratorii Generalnej Skarbu Państwa według norm przepisanych (k.228).

W uzasadnieniu wskazano, że relewantnym dla oceny skutków wypowiedzenia opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości jest stan faktyczny istniejący w dacie wypowiedzenia wysokości opłaty oraz złożenia wniosku do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w P.. Następnie zaznaczono, że procedura aktualizacji opłaty była prawidłowa, gdyż pozwany wypowiedział użytkownikowi wieczystemu wysokość dotychczasowej opłaty w ustawowym terminie. Równocześnie zaproponowano przyjęcie nowej opłaty. Ta została ustalona na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego, a użytkownik wieczysty został poinformowany o miejscu, w którym może się z nim zapoznać. Dalej stwierdzono, że powództwo jest bezzasadne, bowiem operat został sporządzony prawidłowo, przemawia za tym fakt, iż komisja rzeczoznawców nie wydała negatywnej oceny operatu szacunkowego. Ta spowodowała by utratę mocy operatu. Tym samym zachował on ważność. Tym nie mniej w toku postępowania należy ustalić aktualną wartość nieruchomości w oparciu o opinię biegłego z zakresu szacowania wartości nieruchomości, co pozwoli ustalić wysokość należnej właścicielowi nieruchomości opłaty. Faktem notoryjnym, bowiem jest wzrost wartości nieruchomości od czasu ostatniej aktualizacji z 2004 r. W ocenie pozwanego wartość nieruchomości wynosi obecnie 11.483.670 zł. Na końcu pozwany zaznaczył, że decyzją Ministra Transportu, Budownictwa i (...) Miejskiej z dnia 25 maja 2012 r., nr BOI-2s-784-R-422/11 stwierdzono nieważność decyzji Wojewody (...) z dnia 21 lipca 1997 r., znak GG-VI- (...) dotyczącej uwłaszczenia z dnia 5 grudnia 1990 r. (...) Fabryki (...) w P., działkami nr (...) położonymi w P., obręb R. - w części dotyczącej działek nr (...), powstałych

z oddziału działek nr (...). Decyzja ta stała się ostateczna z dniem 18 czerwca 2012 r. W dacie wypowiedzenia oraz do dnia 16 czerwca 2012 r. powód miał zapewnić możliwość korzystania w zakresie określonym w art. 233 k.c. z reprivatyzowanej nieruchomości, a w konsekwencji był zobowiązany do zapłaty opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego. Zatem zdaniem pozwanego dla oceny skuteczności wypowiedzenia relewantny jest stan rzeczy z okresu wypowiedzenia, a nie późniejsze zdarzenie, którym było stwierdzenie nieważności decyzji uwłaszczeniowej (k.230-232).

Pismem procesowym z dnia 13 stycznia 2014 r. powód wskazał, że należy zaliczyć poczynione na nieruchomość nakłady na budowę urządzeń infrastruktury technicznej oraz nakłady konieczne wpływające na cechy techniczno- użytkowe gruntu, na poczet ustalenia nowej wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości (k.292).

Na rozprawie z dnia 4 lutego 2014 r. pełnomocnik pozwanego wskazał, że zaliczenia nakładów jest niedopuszczalne na poczet zaktualizowanej opłaty, albowiem nakłady nie zostały poczynione przez użytkownika wieczystego. Nakłady zostały poczynione przed 1990 r. w piśmie procesowym nie zostały wskazane daty ani zakres poczynionych nakładów. Użytkownik wieczysty nie może żądać zaliczenia nakładów czynionych przez przedsiębiorstwo państwo na rzecz nieruchomości należącej do Skarbu Państwa, bo te nakłady czynił de facto właściciel. Oprócz tego zasadą w procedurze aktualizacji opłaty jest, że nakłady powinny być zgłoszone na etapie postępowania przed organem administracji, aby organ mógł w operacie szacunkowym ustalić ich wartość. Wartość nakładów ustala się poprzez porównanie nieruchomości z nakładami z nieruchomością bez nakładów. Uwzględnienie nakładów na poczet zaktualizowanej opłaty zostało wprowadzone ustawą o gospodarce nieruchomościami z 1997 r., która weszła w życie 1 stycznia 1998 r. zatem nakłady poczynione przed tą datą nie powinny podlegać rozliczeniu. Oprócz tego wniosek o zaliczanie nakładów na rzecz zaktualizowanej opłaty powinien zostać oddalony, gdyż nie został zgłoszony w pozwie.

Na rozprawie z dnia 25 lutego 2016 r. Sąd Okręgowy oddalił wniosek pozwanego o przeprowadzenie kolejnej opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości.

Sąd ustalił, co następuje:

Skarb Państwa – Prezydent Miasta P. jest właścicielem nieruchomości położonych w P., przy ul. (...) i ul. (...), oznaczone wg ewidencji gruntów: obręb Ż. i R., arkusz 12, 13, 17, 18 i 19, działki nr (...) o łącznej powierzchni 34 799 m². Dla powyższej nieruchomości S. R. P. – S. M.w P. prowadzi księgi wieczyste pod oznaczeniem KW nr (...), (...), (...), (...), (...). Działki gruntu zostały oddane w użytkownię wieczyste do dnia 05.12.2009 r. Prawo użytkowania wieczystego gruntu i własność budynków stanowiących odrębną własność wpisane jest na rzecz (...) Fabryki (...) z siedzibą w P. w upadłości.

Dowód: okoliczności bezsporne.

Użytkownik wieczysty (...) Fabryka (...) w upadłości z siedzibą w P. nabył użytkowanie wieczyste przedmiotowych nieruchomości z dniem 5 grudnia 1990 r., a także nieodpłatnie nabył własność budynków i innych urządzeń z gruntem związanych znajdujących się na nieruchomościach oddanych w użytkowanie wieczyste. Przed dniem 5 grudnia 1990 r. własność infrastruktury technicznej wraz z drogami przysługiwała Skarbowi Państwa.

Na przedmiotową nieruchomość poczyniono następujące nakłady w postaci dróg i infrastruktury technicznej: położono drogi wewnętrzne, sieć wodociągową, sieć kanalizacyjną, sieć energetyczną, sieć gazową. Przy czym wartość nakładów wpływających na cechy techniczno-użytkowe nieruchomości gruntowej w dacie wypowiedzenia opłaty rocznej (grudzień 2009 r.) została oszacowana na poziomie 345.000 zł.

Dowód: decyzja Wojewody (...) z dnia 28.02.1992 r. znak GG.II- (...) (k. 342-343), decyzja Wojewody (...) z dnia 22.04.1992. r. znak GG V (...) (k.344-346), decyzja Wojewody (...) z dnia 16.10.2002. r. (k.347-349), zeznania świadka H. K. na rozprawie z dnia 8 lipca 2014 r. (e-protokół k. 395), zeznania świadka K. G. na rozprawie z dnia 8 lipca 2014 r. (e-protokół k. 395),opinia biegłego z dnia 15.09.2015 r.(k. 486-489).

Użytkownik wieczysty (...) Fabryka (...) w upadłości z siedzibą w P. uiszczal z tytułu użytkowania wieczystego roczną opłatę. W 2009 r. wynosiła ona 49.509,12 zł rocznie. Wysokość opłaty została ustalona w 2004 r.

W listopadzie 2009 r. rzeczoznawca majątkowy S. S. sporządził operat szacunkowy na zlecenie Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta P.. We wnioskach zawartych w operacie wskazał, że nieruchomość, której użytkownikiem wieczystym jest (...) Fabryka (...) w upadłości z siedzibą w P. w posiada wartość rynkową wynoszącą 11.483.670 zł. Decyzją z dnia 18 grudnia 2009 r. Prezydent Miasta P. wypowiedział powodowi opłatę za użytkowanie wieczyste obowiązującą w kwocie 49.509,12 zł i zaoferował przyjęcie nowej opłaty rocznej w wysokości 344.510,10 zł. Wskazał, że kwotę tę obliczono w ten sposób, że stanowi ona 3% od szacunkowej wartości nieruchomości, ustalonej przez rzeczoznawcę na 11.483.670 zł, tj. działki (...) o powierzchni łącznej 34 799 m² na 330,00 zł/m². Odpis decyzji doręczony został powodowi w dniu 29 grudnia 2009 r. Orzeczeniem z 29 stycznia 2013 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w P. uwzględniło wniosek użytkownika wieczystego ustalając opłatę roczną za rok 2010 i kolejne lata w wysokości 49.509,12 zł. Od orzeczenia tego Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta Miasta P. wywiódł sprzeciw.

Dowód: okoliczności bezsporne, a ponadto pismo prezydenta Miasta P. z dnia 18.12.2009 r. z dowodem doręczenia (k.180-182), operat szacunkowy z dnia 10 listopada 2009 r. (k.183-195) wraz z załącznikami (k.198-206), wniosek datowany na 22 stycznia 2010 r. (k.168-172), orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 29.01.2010 r. (k.21-23), sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w P. z dnia 16.07.2013 r. (k.2-4).

Decyzją Ministra Transportu, Budownictwa i (...) Miejskiej z dnia 25 maja 2012 r., nr BOI-2s-784-R-422/11 stwierdzono nieważność decyzji Wojewody (...) z dnia 21 lipca 1997 r., znak GG-VI- (...) dotyczącej uwłaszczenia z dnia 5 grudnia 1990 r. (...) Fabryki (...) w P., działkami nr (...) położonymi w P., obręb R. - w części dotyczącej działek nr (...), powstałych z podziału działek nr (...). Decyzja ta stała się ostateczna z dniem 18 czerwca 2012 r.

Dowód: okoliczności bezsporne, a ponadto kopia decyzji Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 maja 2012 r. potwierdzona za zgodność z oryginałem (k.132-133).

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej znajdującej się w użytkowaniu wieczystym powoda wyniosła według stanu i cen nieruchomości w grudniu 2009 r. – 5.841.000 zł.

Wartość zreprivatyzowanej nieruchomości (działki stanowiące drogi (...) oraz działki stanowiące tereny aktywizacji gospodarczej – 8/6, 8/7) wg stanu i cen nieruchomości na grudzień 2009 r. wynosi odpowiednio 1.520.000 zł.

Dowód: opinia biegłego z dnia 15.09.2015 r.(k. 466 - 489), korygująca opinia biegłego z dnia 29.01.2016 r. (k.541), zeznania biegłego na rozprawie z dnia 21 stycznia 2016 r. (e-protokół k. 537), zeznania biegłego na rozprawie z dnia 25 lutego 2016 r. (e-protokół k. 551)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o powołane w treści uzasadnienia dokumenty urzędowe i prywatne, a także opinię biegłego z zakresu szacowania wartości nieruchomości.

W myśl art. 244 § 1 k.p.c. dokumenty urzędowe, sporządzone w przepisanej formie przez powołane do tego organy władzy publicznej i inne organy państwowe w zakresie ich działania, stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone. Z kolei w świetle brzmienia art. 245 k.p.c. dokument prywatny stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie. Strony nie kwestionowały prawdziwości zgromadzonych w aktach sprawy dokumentów, a i Sąd nie znalazł podstaw, by czynić to z urzędu. Ustalenia faktyczne w sprawie Sąd oparł także na treści kopii dokumentów, które co prawda dokumentami nie są, jednak odzwierciedlają wiernie treść dokumentów, dlatego posiadają znaczną moc dowodową.

Postępowanie dowodowe w sprawie koncentrowało się wokół ustalenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej z daty wypowiedzenia opłaty rocznej w 2009 r. Ponadto spór dotyczył kwestii zaliczenia poczynionych na nieruchomość nakładów na poczet ustalenia rocznej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. Jako że ustalenie wartości

nieruchomości wymagało wiadomości specjalnych, Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu szacowania wartości nieruchomości, a także dowód z opinii korygującej operat szacunkowy, jak również przeprowadził dowód z zeznań biegłego. Sporządzone przez biegłego operaty, a także zeznania należy ocenić za w pełni przydatne dla niniejszego postępowania. M. inżynier J. A. posiada, bowiem wykształcenie i uprawnienia dla sprawiania funkcji biegłego, znaczną wiedzę i doświadczenie w zakresie szacowania wartości nieruchomości. Biegły wskazał, jakie założenia i ustalenia legły u podstaw wniosków opinii. Sformułował ją w sposób jasny i rzeczowy.

Pozwany zgłosił zastrzeżenia do opinii, które Sąd uznał jednak za nieuzasadnione. Zdaniem pozwanego biegły zastosował nie właściwie przepisy prawne, tj. uchylone przepisy prawa. Następnie pozwany zakwestionował wyliczenie przez biegłego nakładów poczynionych na infrastrukturę techniczną. Dalej stwierdził, że biegły istotnie zaniżył wartość wycenianej nieruchomości, gdyż niewłaściwie dobrał nieruchomości podobne przyjęte do porównania, co za tym idzie wyceny. Ponadto źle określił część charakteru nieruchomości, wskazując, że jest ona pod drogi wewnętrzne, w sytuacji gdy nieruchomość ma w całości charakter przemysłowo-usługowy. Oprócz tego zarzucił sprzeczność w opinii, wskazując że rażącym błędem jest równoczesne wycenianie nieruchomości jako nieruchomości przeznaczonej pod drogi i uznawanie dróg wewnętrznych za nakłady na urządzenia infrastruktury technicznej. Na końcu pozwany zarzucił biegłemu, że nieprawidłowo sformułował opis nieruchomości przyjętych do porównania, gdyż brak szczegółowego opisu nieruchomości powoduje, że opinia jest nieweryfikowana przez sąd. Zdaniem Sądu zastrzeżenia pozwanego są niezasadne dlatego wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego został oddalony. Należy zauważyć, że biegły w piśmie z dnia 04.12.2015 r., a także na rozprawach szczegółowo i w sposób wyczerpujący, nie budzący wątpliwości Sądu odniósł się do zarzutów. Tym samym Sąd podzielił jego stanowisko. W kwestii zarzutu w przedmiocie sporządzenia operatu o niewłaściwie przepisy prawne należy wskazać, że zmiana w roku 2011 przepisów rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowo nie ma żadnego znaczenia dla zastosowanej metodyki wyceny, gdyż operat był sporządzony wg stanu i cen w grudniu 2009 r., a nie w dacie sporządzenia opinii przez biegłego. Opinia biegłego uwzględniła, bowiem stan prawny determinujący metodykę wyceny oraz stan rynku nieruchomości obowiązujący w grudniu 2009 r. Jednocześnie kwestionowany komentarz biegłego ma charakter informacyjny. W przedmiocie zarzutu wyceny dróg jako odrębnych nieruchomości trzeba wskazać, że w 2009 r. przedmiotowa nieruchomość nie stanowiła już jednego kompleksu pierwotnego zakładu przemysłowego, lecz odrębne części powstałe po przekształceniach po 1990 r. Zasadne zatem było rozdzielenie przedmiotowej nieruchomości na dwie kategorie gruntów, tj. grunty zajęte pod infrastrukturę komunikacyjną (drogi wewnętrzne) oraz grunty stanowiące średnio powierzchniowe działki przeznaczone pod aktywizację gospodarczą. Ponadto należy wskazać, że biegły był zobligowany do odrębnej wyceny wartości infrastruktury technicznej ze względu na tezę dowodową. W przedmiocie zarzutu braku należytego opisu cech nieruchomości podobnych trzeba wskazać, iż nieruchomości zostały szczegółowo omówione i opisane przez biegłego na stronach 16-18 opinii. Biegły precyzyjnie wskazał rodzaj i liczę cech rynkowych, założenia przyjęte w procedurze wyceny (ze wskazaniem skali ocen rynkowych), charakterystykę wycenianej nieruchomości w aspekcie cech rynkowych, charakterystykę nieruchomości przyjętych do porównań, określenie ceny średniej oraz zakresu współczynników korygujących, określenie czynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych, a także określenie wartości rynkowej 1m² gruntu, a także określenie wartości rynkowej prawa własności części nieruchomości przeznaczonych pod tereny aktywizacji gospodarczej. Tym samym opinia biegłego została sporządzona w omawianym zakresie w sposób kompleksowy, merytoryczny i poddający się pełnej i rzeczowej weryfikacji przez Sąd.

Mając powyższe na uwadze Sąd uznał, że biegły prawidłowo zastosował przepisy rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Przyjawszy, że opinia sporządzona została w sposób rzetelny i prawidłowy Sąd oddalił wniosek pozwanego w przedmiocie przeprowadzenia kolejnej opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości.

W kwestii poczynienia nakładów przez powoda na przedmiotowe nieruchomości należy wskazać, że powód nie zaoferował Sądowi dowodów, które świadczyły, że ten poczynił jako użytkownik wieczysty, jakiegokolwiek nakłady podlegające zaliczeniu przy ustalaniu nowej opłaty za wieczyste użytkowanie. Postępowanie dowodowe, w

szczególności zeznania wskazanych przez powoda świadków oraz opinia biegłego jednoznacznie wskazało, że nakłady zostały poczynione przed rokiem 1990 r.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo okazało się częściowo zasadne.

Przedmiotem niniejszego postępowania było ustalenie, czy aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste dokonana przez Prezydenta Miasta P. decyzją z dnia 17 grudnia 2009 r. była uzasadniona. Podstawą prawną żądania pozwu był art. 71 ust. 1 w zw. z art. 77 i art. 78 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115 poz. 741) - zwanej dalej UGN. W myśl art. 71 ust. 1 UGN za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne. Art. 72 ust. 1 UGN stanowi, że opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z art. 67 cyt. ustawy.

Zgodnie z treścią art. 77 ust. 1 UGN wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty. Jednocześnie wedle art. 77 ust. 2a UGN 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. W myśl art. 77 ust. 3 UGN aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

W świetle brzmienia art. 78 ust. 1 UGN 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 (...).

Opisana w pozwie nieruchomość jest własnością Skarbu Państwa i pozostaje w użytkowaniu wieczystym powodowej spółki. Wydając decyzję z dnia z dnia 18 grudnia 2009 r. Prezydent Miasta P. reprezentujący Skarb Państwa wszczął opisaną w art. 78 UGN procedurę aktualizacyjną, wypowiadając dotychczasową opłatę roczną i zaoferował przyjęcie nowej opłaty rocznej w wysokości 344.510,10 zł argumentując, że kwota ta stanowi 3% aktualnej wartości nieruchomości wynoszącej 11.483.670 zł. Użytkownik wieczysty ze stanowiskiem tym nie zgodził się i złożył do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w P. wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty w podanej w decyzji wysokości jest nieuzasadniona. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w P. podzieliło stanowisko użytkownika wieczystego i ustaliło opłatę roczną za rok 2010 i lata kolejne w wysokości dotychczasowej tj. 49.509,12 zł. Od orzeczenia tego Prezydent Miasta P. reprezentujący Skarb Państwa wniósł sprzeciw.

Po przeprowadzeniu postępowania dowodowego Sąd ustalił, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste była zasadna, ale w innej wysokości niż to ustalił organ reprezentujący Skarb Państwa. Sąd w oparciu o zaoferowane przez strony dowody przyjął, że wartość nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa w 2009 r. wynosiła 5.841.000 zł. Niemniej wartość zreprivatyzowanej nieruchomości (działki stanowiące drogi (...)) oraz działki stanowiące tereny aktywizacji gospodarczej – 8/6, 8/7) wg stanu i cen nieruchomości na grudzień 2009 r. wynosiła odpowiednio 1.520.000 zł. Oznacza to, że wartość faktyczna nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa, a oddanej powodowi w użytkowanie wieczyste wynosiła w 2009 r. 4.321.000 zł (5.841.000 - 1.520.000). Dotychczasowa

stawka procentowa, w oparciu o którą ustala się wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste wyniosła 3%. Wysokość stawki nie była przy tym przedmiotem sporu w niniejszej sprawie.

W tym miejscu należy wskazać, że Sąd Okręgowy nie podzielił tezy pozwanego, iż ustalając zaktualizowaną opłatę za użytkowanie wieczyste przedmiotowych nieruchomości, należy brać pod uwagę stan faktyczny istniejący w dacie wypowiedzenia wysokości opłaty oraz złożenia wniosku do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w P., tj. opłata uwzględniać winna również zreprivatyzowaną nieruchomość. Należy wskazać, że Skarb Państwa nigdy nie nabył skutecznie prawa własności do nieruchomości wyłączonej, gdyż decyzja Ministra Budownictwa z dnia 25 maja 2012 r. w przedmiocie stwierdzenie nieważności miała charakter *ex tunc*. Tym samym uwzględnienie w zaktualizowanej opłacie wartości nieruchomości zreprivatyzowanej byłoby sprzeczne z prawem i powodowałoby stan bezpodstawnego wzbogacenia po stronie Skarbu Państwa. Ten nie może żądać opłaty za przedmiotowe nieruchomości, nawet jeżeli oddał je w użytkowanie wieczyste, gdyż nigdy nie posiadał do nich skutecznego tytułu prawnego.

Mając więc na względzie treść art. 72 ust. 1 UGN Sąd przyjął, że opłata roczna za użytkowanie nieruchomości opisanej w pozwie stanowi równowartość 3% od 4.321.000 zł. Stanowi to kwotę 129.630 zł. Sąd uznał zatem, że Prezydent Miasta P. reprezentujący Skarb Państwa mógł w 2009 r. dokonać aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste do tej kwoty z zastrzeżeniem art. 77 ust. 2a UGN. Tym samym ustalając wysokość opłaty rocznej należało kwotę 129.630 zł odpowiednio rozłożyć na poszczególne lata. (tak SN w wyroku z dnia 21 lutego 2013 w sprawie IV CSK 430/12 i z dnia 5 grudnia 2013 V CSK 5/13 nie publ. oraz uchwała SN z dnia 28 lutego 2013r IIICZP 110/12 (OSNC 2013 nr 10 poz 114)

W 2010 r. opłata roczna z tytułu wieczystego użytkowania przedmiotowej nieruchomości powinna wynosić 99.018,24 zł, gdyż zgodnie z ograniczeniem przewidzianym w art. 77 ust. 2a zd. 1 UGN jeżeli zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej, użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej. Zaktualizowana opłata przewyższa dotychczasową opłatę o 80.120,88 zł (129.630 zł - 49.509,12 zł). Dotychczasowa opłata wynosiła 49.509,12 zł. Tym samym jej dwukrotność wynosi 99.018,24 zł.

W roku 2011 r. opłata roczna z tytułu wieczystego użytkowania przedmiotowej nieruchomości powinna wynosić 114.324,12 zł. Zgodnie z art. 77 ust. 2a zd. 2 UGN pozostała kwota ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (nadwyżka) rozkłada się na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w następnych dwóch latach. Wskazana nadwyżka wynosi 30.611,76 zł. Do kwoty 99.018,24 zł należy doliczyć kwotę 15.305,88 zł. Oznacza to, że opłata za rok 2011 wyniesie 114.324,12 zł.

Począwszy od roku 2012 r. opłata roczna z tytułu wieczystego użytkowania przedmiotowej nieruchomości powinna wynosić już pełną kwotę 129.630 zł, gdyż zgodnie z art. 77 ust. 2a zd. 3 opłata roczna w trzecim roku od aktualizacji jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji. Do kwoty 114.324,12 zł należy, bowiem dodać kwotę 15.305,88 zł. Tym samym opłata od roku 2012 wyniesie 129.630 zł.

Należy wskazać, że zgodnie z art. 77 ust. 4 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. Jednocześnie wedle ust. 5 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. Przy czym ust. 6 wskazuje, 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. Z treści powyższego unormowania wynika, że zarachowaniu⁸ podlega jedynie wartość określonych nakładów dokonanych przez użytkownika wieczystego po dniu ostatniej aktualizacji bądź wcześniej, jeżeli nie dokonano zaliczenia przy poprzednich aktualizacjach. W każdym wypadku chodzi o nakłady dokonane po ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego. W niniejszej sprawie (...) Fabryka (...) nabyła użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości z dniem 5 grudnia 1990r. Wszelkie nakłady poczynione przed tym dniem nie mogą

zostać uwzględnione a postępowanie dowodowe wykazało, iż nakłady zostały poczynione przed rokiem 1990. Wobec powyższego nie uwzględniono wniosku strony powodowej o zaliczenie poczynionych na nieruchomości nakładów na poczet ustalenia nowej wysokości opłaty za wieczyste użytkowanie.

O kosztach postępowania Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. i § 6 pkt. 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu rozdzielając je stosunkowo - adekwatnie do stopnia, w którym strony utrzymały się ze swymi żądaniami.

Powód (...) Fabryka (...) w P. w upadłości poniósł następujące koszty: 7.200 zł tytułem zastępstwa procesowego, 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa, 14.751,00 zł tytułem opłaty stosunkowej od pozwu, 3000 zł tytułem zaliczki na poczet wydania opinii biegłego.

Pozwany Skarb Państwa-Prezydent Miasta P. poniósł następujące koszty: 7200 zł tytułem zastępstwa procesowego, 3000 zł tytułem zaliczki na poczet wydania opinii biegłego. Łącznie 10.200 zł.

Powód wygrał proces w 63 % i przegrał go w 37 %. Ostatecznie po dokonaniu stosownych rozliczeń, Sąd Okręgowy zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę po 10.061,60 zł tytułem zwrotu części kosztów procesu oraz (...) tytułem zwrotu części kosztów zastępstwa procesowego.

/-/ SSO Hanna Ratajczak