

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

P., dnia 19 maja 2016 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Ewa Hoffa

Protokolant: Starszy sekretarz sądowy K. T.

po rozpoznaniu w dniu 19 maja 2016 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa (...) S.A. w upadłości układowej z siedzibą w P.

/KRS: (...)

przeciwko Skarbowi Państwa- Prezydentowi Miasta P.

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

I. Ustala, że opłata za użytkowanie wieczyste następujących nieruchomości:

1/ położonej w P. przy ul. (...), oznaczonej na mapie nr 9 dla obrębu J. jako działka nr (...), zapisanej w księdze wieczystej (...),

2/ położonej w P. przy ul. (...) w skład której wchodzi działki oznaczone na mapie nr 9 dla obrębu J. numerami: (...), a na mapie nr 10 dla obrębu J. numerami: (...), zapisanej w księdze wieczystej (...),

3/ położonej w P. przy ul. (...), w skład której wchodzi działki oznaczone na mapie nr 9 dla obrębu J. numerami: (...), zapisanej w księdze wieczystej (...)

o łącznej powierzchni 6,9667 HA wynosi 931.830 zł /dziewięćset trzydzieści jeden tysięcy osiemset trzydzieści złotych/ rocznie począwszy od 1 stycznia 2011 r.

II. Obciąża powódkę kosztami sądowymi w takim zakresie w jakim dotąd je poniosła, kosztami pozasądowymi obciąża powódkę w 87/100 części, a pozwanego w 13/100 części i z tego tytułu zasądza od powódki na rzecz pozwanego-Prokuratorii Generalnej Skarbu Państwa- kwotę 5328 zł /pięć tysięcy trzysta dwadzieścia osiem złotych/.

/-/ E. H.

## UZASADNIENIE

(...) S.A. w upadłości układowej z siedzibą w P. złożyła w. dniu 14 października 2013 r sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w P. z dnia 9 lipca 2013 r., zaskarżając je w całości, i wniosła o uznanie, że wypowiedzenie obowiązującej w kwocie 292.748, 74 zł opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu Skarbu Państwa, położonego w P. przy ul. (...), oznaczonego w ewidencji gruntów O. J., arkusz mapy 09, działka nr (...), zapisanej w księdze wieczystej nr KW (...) oraz obręb J., arkusz mapy 09, działka nr (...) zapisane w księdze wieczystej pod nr KW (...) oraz obręb J., arkusz mapy 09, działka nr (...) i arkusz mapy 10, działka nr (...), zapisane w księdze wieczystej pod nr KW (...) i zaoferowanie pismem z dnia 29 października 2010 r. przez Prezydenta Miasta P. nr GN. (...) -1-10/06 nowej opłaty rocznej w wysokości 1.076.146, 59 zł jest nieuzasadnione. /k. 4-5/

W sprzeciwie powódka podniosła, że podwyższenie opłaty w tak znaczny i nieoprzemydzony jakimikolwiek działaniami organu sposób było nieuzasadnione. Zdaniem powódki, operat szacunkowy stanowiący podstawę dokonanej przez organ aktualizacji opłaty zawierał wartości nierealne i znacznie zawyżone. Użytkowana nieruchomości posiada wiele niedogodności, co nie pozostaje bez wpływu na jej wartość. Wydana decyzja narusza art. 67 ust. 1, art. 72 ust. 1 oraz art. 72 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a także art. 6 k.p.a., art. 7 k.p.a. oraz art. 8 k.p.a. przez oparcie rozstrzygnięcia na nieprawidłowych ustaleniach faktycznych w zakresie wyceny nieruchomości dokonanej przez rzeczoznawcę. Nadto, wnioskodawca podniósł, że biorąc pod uwagę przeznaczenie nieruchomości, oraz możliwości niepełnego tylko jej wykorzystania nie można przyjąć, iż cała powierzchnia nieruchomości może zostać potraktowana w jednolity sposób przez przyjęcie jednej stawki. Niedopełnienie należytej staranności w zakresie podwyższenia opłaty rocznej narusza podstawowe zasady postępowania administracyjnego określone w art. 6 k.p.a., art. 8 k.p.a., art. 9 k.p.a., art. 12 § 1 k.p.a. oraz art. 107 § 1 k.p.a., a także art. 72 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez niezachowanie wymogów formalnych decyzji administracyjnej i brak uzasadnienia stanowiska w zakresie przyjęcia 3% stawki wartości opłaty rocznej. /k. 5-10/

W piśmie z dnia 7 marca 2014 r. powódka sprecyzowała, że domaga się uznania, iż dokonana podwyżka w kwocie 783.397, 85 zł jest niezasadna w całości.  
/k. 134/

W odpowiedzi na sprzeciw pozwany Skarb Państwa – Prezydent Miasta P., zastępowany przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa, wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym na rzecz Skarbu Państwa – Prokuratorii Generalnej Skarbu Państwa kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

/k. 225-226 w wz. z k. 153-155/.

Pozwany podkreślił, że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości tak co do zasady, jak i co do wysokości, a sporządzony na potrzeby sprawy operat szacunkowy jest prawidłowy i nie zawiera wad, ani błędów /k. 225-226 w wz. z k. 153-155/.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Powódka jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów O. J., arkusz mapy 09, działka nr (...), zapisanej w księdze wieczystej nr KW (...), oraz obręb J., arkusz mapy 09, działki nr (...) zapisane w księdze wieczystej pod nr KW (...), a także obręb J., arkusz mapy 09, działki nr (...) i arkusz mapy 10, działki nr (...), zapisane w księdze wieczystej pod nr KW (...), stanowiące przedmiot własności Skarbu Państwa. (...) były wykorzystywane przez powódkę do prowadzenia działalności gospodarczej.

Okoliczności bezsporne, a nadto dowód w postaci odpisów ksiąg wieczystych nr KW (...), nr KW (...) znajdujące się w opinii biegłego mgra inż. J. W. dołączonej do I tomu akt.

Pismem z dnia 29 października 2010 r. Prezydent Miasta P. wypowiedział powódce obowiązującą opłatę roczną w wysokości 292.748, 74 zł z tytułu użytkowania wieczystego wskazanych wyżej nieruchomości oraz zaoferował przyjęcie nowej opłaty w wysokości 1.076.146, 59 zł, począwszy od 1 stycznia 2011 r. Opłata ta została ustalona w oparciu o wycenę nieruchomości sporządzoną w dniu 3 września 2010 r. przez rzeczoznawcę majątkowego A. S., która oszacowała jej wartość na kwotę 35.871.553 zł, tj. 211,53 zł za m<sup>2</sup>.

Dowód: pismo Prezydenta Miasta P. z dnia 29 października 2010 r. / k. 70 - 72/, akt, operat szacunkowy A. S. /k. 73-114/

Powódka złożyła odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego, wnosząc o ustalenie, że aktualizacja roczna przedmiotowej opłaty jest nieuzasadniona. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w P. orzeczeniem z dnia 9 lipca 2013 r. oddaliło wniosek użytkownika wieczystego i ustaliło opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego gruntu za rok 2011 w wysokości 585.497, 48 zł, za rok 2012 w wysokości 830.833, 04 zł, za rok 2013 i kolejne lata aż do ponownej

aktualizacji na kwotę 1.076.146, 59 zł. Różnice w wysokości opłaty za wymienione lata wynikały z treści przepisu art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2010.102.651 – j.t.), dalej jako „u.g.n.”, który stanowi, że 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.

Od powyższego orzeczenia powódka wniosła sprzeciw do Sądu.

Dowód: odwołanie powódki do SKO w P. – k. 46 - 48 , orzeczenie SKO w P. z dnia 9 lipca 2013 r. /k. 40-42/

Nieruchomości zapisane w księgach wieczystych nr (...), o łącznej powierzchni 6,9667 ha, będące w użytkowaniu wieczystym powódki, tworzą całość gospodarczą. Działki położone są w P. przy ul. (...), obręb J.. Zabudowane są budynkami produkcyjno – magazynowo -biurowymi. Szacunkowa wartość rynkowa nieruchomości na dzień 31 grudnia 2011 r. wynosiła 31.061.014 zł, na którą składała się kwota wyceny gruntów o przeznaczeniu usługowo – przemysłowym w wysokości 30.889.459 zł (68859 m<sup>2</sup> x 448, 59 zł) i kwota wyceny gruntów stanowiących teren komunikacyjny w wysokości 171.555 zł (808 m<sup>2</sup> x 212, 32 zł).

Dowód: opinia biegłego z dziedziny wyceny nieruchomości mgra inż. J. W. /dołączona do I akt/

Powyższy stan faktyczny pozostawał bezsporny w zakresie położenia nieruchomości, powierzchni, a także wykorzystania, jak również w odniesieniu do przebiegu procedury ustalającej wysokość opłaty rocznej. W tym zakresie Sąd czynił ustalenia w oparciu o przedłożone przez strony dowody z dokumentów, a także ustalenia poczynione przez biegłego z dziedziny szacowania nieruchomości J. W..

Spór ogniskował wokół kwestii naliczenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w zaktualizowanej wysokości, a w szczególności wartości rynkowej nieruchomości będących w użytkowaniu wieczystym powódki od której to wartości zależała wysokość opłaty. Na tę okoliczność Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego z dziedziny (...). Sporządzona przez biegłego opinia nie budziła zastrzeżeń Sądu. Biegły wykazał się należytą znajomością rynku nieruchomości. Przedstawione w opinii wnioski pozostawały w zgodzie z zasadami logiki i wiedzy powszechnej. Sposób motywowania oraz stopień stanowczości wyrażonych w opinii wniosków, nie nasuwał wątpliwości Sądu. Opinia nie była również kwestionowana przez żadną ze stron.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Zgodnie z art. 71 ust. 1 u.g.n. za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się opłaty: pierwszą i kolejne opłaty roczne. Obowiązek uiszczenia opłat rocznych obciąża każdego użytkownika wieczystego, a wysokość opłat uzależniona jest od ceny nieruchomości gruntowej (art. 72 w zw. z art. 67 u.g.n.). Zgodnie z art. 67 u.g.n. wartość nieruchomości określa rzeczoznawca majątkowy. Stosownie natomiast do treści art. 77 ust. 1 u.g.n. wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być aktualizowana nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości uległa zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty (art. 77 ust. 1 u.g.n.). Aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego, na podstawie wartości nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego (art. 77 ust. 3 u.g.n.). Właściwy organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną 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 jak również poinformować o wartości nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego i o miejscu, w którym można się zapoznać z odpowiednim operatem szacunkowym (art. 78 ust. 1 u.g.n.). Użytkownik wieczysty może w terminie 30 dni złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości (art. 78

ust. 2 u.g.n.). Ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty spoczywa na właściwym organie, który reprezentuje właściciela nieruchomości. Złożenie wniosku do kolegium nie zwalnia z obowiązku uiszczania opłat w dotychczasowej wysokości (art. 78 ust. 4 u.g.n.). W przypadku nie złożenia wniosku obowiązuje nowa wysokość opłaty zaoferowana w wypowiedzeniu i to począwszy od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym wypowiedziano wysokość dotychczasową. W postępowaniu przed kolegium strony powinny dążyć do polubownego załatwienia sprawy. Jeżeli nie dojdzie do ugody kolegium wydaje orzeczenie o oddaleniu wniosku lub o ustaleniu nowej wysokości opłaty. W razie oddalenia wniosku obowiązuje wysokość opłaty zaoferowana w wypowiedzeniu i to począwszy od dnia 1 stycznia roku następnego po roku, w którym dokonano wypowiedzenia. W przypadku zawarcia ugody lub wydania przez kolegium orzeczenia ustalającego, początek obowiązywania nowej wysokości opłaty rocznej jest taki sam (art. 79 ust. 5 u.g.n.).

Od orzeczenia samorządowego kolegium odwoławczego organ i użytkownik wieczysty mogą wnieść sprzeciw, co jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu; wniosek skierowany do kolegium zastępuje wówczas pozew, a orzeczenie kolegium traci moc (art. 80 ust. 1, 2 i 3 u.g.n.).

W orzecznictwie sądowym przyjmuje się, że spór sądowy o ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego został ukształtowany jako spór o ustalenie /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 utraciło moc (por. wyrok SN z dnia 11 września 2003 r., III CKN 239/01, LEX nr 146452).

Powód w sprzeciwie od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego domagał się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów O. J., arkusz mapy 09, działka nr (...), zapisanej w księdze wieczystej nr KW (...) oraz obręb J., arkusz mapy 09, działki nr (...) zapisane w księdze wieczystej pod nr KW (...) oraz obręb J., arkusz mapy 09, działki nr (...) i arkusz mapy 10, działki nr (...), zapisane w księdze wieczystej pod nr KW (...) o łącznej powierzchni 6,9667 ha, zawarta w ofercie Prezydenta Miasta P. z dnia 29 października 2010 r. nr GN. (...) - 10/06 jest nieuzasadniona. Wysokość opłaty w oparciu o powyższą ofertę została podwyższona do kwoty 1.076.146,59 zł.

Przedmiotem badania przed Sądem orzekającym w sprawie po złożeniu sprzeciwu od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego nie jest postępowanie przed tym Kolegium, bowiem z chwilą wniesienia sprzeciwu orzeczenie Kolegium traci moc, a ustalenie czy zaistniały przesłanki z przywołanych wyżej przepisów w przedmiocie aktualizacji i wysokości opłat rocznych. Oznacza to, że Sąd meriti może sam dokonywać ustaleń w ww. zakresie. Na gruncie niniejszej sprawy sporna była wartość nieruchomości od wysokości której zależy wysokość opłaty rocznej z tytułu jej użytkowania.

Z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego J. W. wynikało, że na dzień 31 grudnia 2011 r. wartość przedmiotowej nieruchomości wynosiła 931.830 zł. Opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej i w niniejszej sprawie stosownie do dyspozycji wynikającej z przepisu art. 72 ust. 3 pkt 5 u.g.n.- stawka ta wyniosła 3%. Oznacza to, że opłata roczna z tytułu użytkowania przedmiotowych nieruchomości powinna wynosić 931.830 zł, o czym Sąd orzekł w punkcie 1 wyroku.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c. obciążając nimi powódkę w 87/100 części, a pozwanego w 13/100 części – odpowiednio do stopnia uwzględnienia żądań każdej ze stron.

Sytuacja finansowa powódki, znajdującej się w upadłości, nie zmieniła się w stopniu umożliwiającym istotną zmianę postanowienia o zwolnienie jej od kosztów sądowych /k. 116/. Sąd obciążył więc powódkę kosztami sądowymi w takim zakresie, w jakim dotąd je poniosła (zaliczka w kwocie 3.500 zł).

Koszty pozasądowe obejmują wyłącznie koszty zastępstw procesowych stron w łącznej kwocie 14.400 zł /§ 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 -Dz.U.2013.461 – j.t./.  
13% z tej kwoty, to 1872 zł, a 87% z tej kwoty, to 12.528 zł.

Powódka powinna więc zwrócić pozwanemu kwotę 5328 zł /7200- (...)na podstawie art. 100 k.p.c. w związku z art. 99 k.p.c.

/-/ E. H.