

Sygn. akt XII C 2334/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 listopada 2016 roku

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XII Cywilny

w składzie następującym:

SSO Hanna Flisikowska

st. sekr. sąd. A. K.

po rozpoznaniu w dniu 3 listopada 2016 roku w Poznaniu

sprawy z powództwa (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Z.

przeciwko Skarbowi Państwa – Staroście (...) przy zastępstwie procesowym Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa  
o ustalenie

I. Ustala, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej Skarbu Państwa położonej w Z., Gmina S., oznaczonej geodezyjnie: działki numer (...) dla których Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu, (...) prowadzi księgę wieczystą pod oznaczeniem (...) oraz działki numer (...), dla których Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu, (...) prowadzi księgę wieczystą pod oznaczeniem (...) i działki numer (...), dla których Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu, (...) prowadzi księgę wieczystą pod oznaczeniem (...) wynosi:

a/ za rok 2015 - 158.568,24 zł ( sto pięćdziesiąt osiem tysięcy pięćset sześćdziesiąt osiem złotych i dwadzieścia cztery grosze),

b/ za rok 2016 - 223.388, 28 zł (dwieście dwadzieścia trzy tysiące trzysta osiemdziesiąt osiem złotych i dwadzieścia osiem groszy ),

c/ za rok 2017 i kolejne lata ( aż do kolejnej aktualizacji opłaty) - 288.208,32 złotych (dwieście osiemdziesiąt osiem tysięcy dwieście osiem złotych i trzydzieści dwa grosze)

II. Oddała powództwo w pozostałym zakresie.

III. Obciąża powoda w całości kosztami procesu, przy czym szczegółowe ich wyliczenie pozostawia referendarzowi sądowemu.

SSO Hanna Flisikowska

XII C 2334/15

## UZASADNIENIE

Powód - (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. reprezentowany przez fachowego pełnomocnika w sprzeczności z dnia 14 sierpnia 2015r. od ( całości) orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w P. z dnia 21 maja 2015r. działając na podstawie art. 80 ust.1 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami wniósł o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej Skarbu Państwa położonej w Z., gmina S., działki nr: (...) o łącznej powierzchni 85 570 m<sup>(2)</sup>, dla której Sąd Rejonowy Poznań

- Stare Miasto w Poznaniu, (...) prowadzi księgę wieczystą nr (...) zaproponowana z kwoty w wysokości 79.284.12 złotych jest nieuzasadniona, ewentualnie o ustalenie, że jest uzasadniona w niższej wysokości.

Powód wskazał, że jest użytkownikiem wieczystym ww. nieruchomości gruntowej Skarbu Państwa, a pismem z dnia 17 kwietnia 2014 r. pozwany wypowiedział powodowi dotychczasową opłatę w wysokości 79.284.12 złotych, proponując od dnia 1 stycznia 2015 r. nową opłatę w wysokości 290.159,29 złotych, czyli opłatę stanowiącą czterokrotność dotychczasowego zobowiązania z tego tytułu. Wyjaśniono, że podstawę ustalenia nowej wysokości opłaty stanowił dla pozwanego operat szacunkowy sporządzony na jego zamówienie przez rzeczoznawcę W. B., określający wartość nieruchomości na kwotę 9.671.977 złotych, czyli na kwotę 113,03 zł za jeden metr kwadratowy. Powód zakwestionował wiarygodność i moc dowodową operatu szacunkowego tj. dokumentu prywatnego, przygotowanego na zlecenie pozwanego, w celu dokonania aktualizacji tj. podwyższenia opłaty). W ocenie powoda operat ten nie uwzględnia specyfiki nieruchomości, w szczególności zaś ograniczeń związanych z korzystaniem z niej (w szczególności zaś dotyczących możliwości inwestycyjnych). Zdaniem powoda operat sporządzony był nieprawidłowo i wartość nieruchomości nie uległa zmianie w sposób przyjęty przez pozwanego. ( k. 7-12)

Pozwany Skarb Państwa- Starosta (...) zastępowany przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa w odpowiedzi na pozew z 11 lutego 2016r. ( wniosek aktualizacyjny powoda) wniósł o oddalenie powództwa tj. o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej, dokonana wypowiedzeniem opłaty rocznej z dnia 17 kwietnia 2014r., znak GN.W. (...).26.2014 [A-742], co jest równoznaczne z wnioskiem o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej, dokonana wskazanym wypowiedzeniem, od dnia 01.01.2015 r. była uzasadniona do kwoty 290.159,29 złotych, co stanowi 3% wartości rynkowej nieruchomości określonej na podstawie operatu szacunkowego rzeczoznawcy majątkowego W. B. z dnia 10.12.2013 r., z uwzględnieniem skutków regulacji art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz zasądzenie od strony powodowej na rzecz strony pozwanej zwrotu kosztów postępowania, w tym na rzecz Skarbu Państwa - Prokuratorii Generalnej Skarbu Państwa zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w sprawie według norm prawem przepisanych.

Pozwany wskazał uzasadniając swoje stanowisko, że wartość rynkowa nieruchomości wzrosła od czasu pierwszej aktualizacji opłaty rocznej. W ocenie pozwanego aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości poczynszy od 01.01.2015 r. dokonana została zgodnie z trybem przewidzianym w art. 78-81 ustawy o gospodarce nieruchomościami, albowiem wzrosła wartość gruntu, o której mowa w art. 77 ust. 1 i 3 powołanej ustawy. Dotychczasowa wysokość opłaty rocznej ustalona była na podstawie wyceny z 2006 roku, co uzasadniało zaoferowanie opłaty rocznej adekwatnej do aktualnej wartości gruntów. ( k. 352- 358)

Na rozprawie w dniu 3 listopada 2016r. pełnomocnik powoda wniósł o obciążenie pozwanego kosztami tego procesu w tym kosztami zastępstwa prawnego wyliczonych według norm prawem przepisanych. Pełnomocnik powoda oświadczył, że za takim rozstrzygnięciem w zakresie kosztów procesu przemawia fakt, że postępowanie dowodowe wykazało, że opłata za użytkowanie wieczyste została zawyżona, a strona powodowa nie miała innej możliwości obniżenia opłaty. W ocenie tego pełnomocnika prowadzenie procesu było konieczne, a zawarcie jego zdaniem ugody nie było możliwe z uwagi na postawę pozwanego przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym jak i w tym procesie. Jednocześnie pełnomocnik powoda wniósł o zastosowanie przy wyliczeniu opłaty za użytkowanie wieczyste ulgi przewidzianej w art. 77 ust.2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zaznaczono także, że w maju 2016r. doszło do wyodrębnienia z księgi wieczystej oznaczonej jako (...) dwóch nieruchomości, ale dotychczasowe oznaczenia geodezyjne działek pozostały niezmienione. W ten sposób powstały trzy nieruchomości objęte trzema księgami wieczystymi, przy niezmienionych oznaczeniach geodezyjnych i pozostał ten sam użytkownik wieczysty- powód. ( k. 488)

Tak ukształtowane stanowiska stron nie uległy już zmianie do zakończenia procesu.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Skarb Państwa jest właścicielem nieruchomości położonej w Z., gmina S., obręb Z., arkusz mapy 6, działki nr: (...) o pow. 4769 m.kw., (...) o pow. 4935 m.kw., (...) o pow. 4883 m.kw., (...) o pow. 5673 m.kw., (...) o pow. 6083 m.kw.,

(...) o pow. 22004 m.kw., (...) o pow. 5035 m.kw., (...) o pow. 5148 m.kw., (...) o pow. 5096 m.kw., (...) o pow. 5912 m.kw., (...) o pow. 8516 m.kw. i (...) o pow. 7516 m.kw., objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w Poznaniu. W maju 2016r. z księgi wieczystej oznaczonej jako (...) wyodrębniono 2 nieruchomości objęte księgami wieczystymi numer: (...) i (...), prowadzonymi także przez Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu, (...). Nie wpłynęło to na zmianę oznaczenia użytkownika wieczystego, którym pozostał w dalszym ciągu powód. Nie zmieniły się także oznaczenia geodezyjne poszczególnych działek. Wobec tych zmian działki numer (...) zostały objęte księgą wieczystą pod oznaczeniem (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu. Działki numer (...) zostały objęte księgą wieczystą pod oznaczeniem (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu, a działki numer (...) zostały objęte księgą wieczystą pod oznaczeniem (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu.

( dowód: treść ksiąg wieczystych oznaczonych : (...), (...), (...) – k. 460-487, odpis KRS powoda – k. 15-22)

Przedmiotowa nieruchomość powstała w wyniku podziałów geodezyjnych nieruchomości oznaczonej jako działki gruntu: (...) Użytkowanie wieczyste ww. gruntu powstało na rzecz Akademii Rolniczej w P. na mocy art. 182 ustawy z dnia 12 września 1990 r. o szkolnictwie wyższym (Dz. U. z 1990 r. Nr 65, poz. 385) Akademia Rolnicza w P. zwolniona była z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa. Pierwszą opłatę z tytułu użytkowania wieczystego ustalono na rzecz współużytkowników wieczystych nieruchomości Skarbu Państwa położonej w Z., oznaczonej jako działki nr: (...), zapisanej w księdze wieczystej pod oznaczeniem (...) - E. i M. N., B. J. i J. J. oraz E. i T. J..

Aktem notarialnym repertorium A nr (...) z dnia 20 grudnia 2013 r. spółka pod firmą: (...) Sp. z o. o. Spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Z. zbyła na rzecz spółki pod firmą: (...) Sp. z o. o. z siedzibą w Z. prawo użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa położonej w Z., gmina S., oznaczonej w ewidencji gruntów: obręb Z., arkusz mapy 6, działki nr nr: (...) o łącznej powierzchni 85.570 m<sup>(2)</sup>, zapisanej w księdze wieczystej pod oznaczeniem (...). Pismem z dnia 17.04.2014 r., nr GN.W. (...) 26.2014, Skarb Państwa wypowiedział użytkownikowi wieczystemu dotychczas obowiązującą opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości (79.284,12 złotych) oraz zaoferował od dnia 1.01.2015r. nową wysokość opłaty w kwocie 290.159,29 złotych. Jednocześnie, uwzględniając art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami, właściciel zastosował ulgę w spłacie należności poprzez ustalenie opłat za rok: 2015 – 158.568,24 złotych, 2016- 224. 363,76 złotych, 2017 i lata następne – 290.159,29 złotych. Wypowiedzenie zostało doręczone stronie powodowej w dniu 22.04.2014 r.

( dowód: akt notarialny z 20.10. 2013r. Repertorium A 11. (...) – k. 215-220, pismo Starosty (...) z 16.04.2014r. – k. 269-271 i z 17.04.2014r. – k. 272- 275)

Na skutek wniosku z dnia 19.05.2014 r. o ustalenie, że aktualizacja opłaty dokonana wypowiedzeniem z dnia 17.04.2014 r. była nieuzasadniona bądź uzasadniona w niższej wysokości, Samorządowe Kolegium Odwoławcze w P. orzeczeniem z dnia 21.05.2015 r., numer (...), oddaliło wnioski. Strona powodowa wniosła sprzeciw od orzeczenia SKO z dnia 21.05.2015 r., a sprawa została przekazana do rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Poznaniu.

Niesporne.

Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości wynosi 9.606.944,00 złotych. Przy zastosowaniu dotychczasowej 3 % stawki opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego wynosi 288.208, 32 złotych.

( dowód: opinia biegłego sądowego z zakresu (...) z 15.07.2016r. - k. 343 - 377, opinia uzupełniająca tego biegłego z 7 sierpnia 2016r. - k. 398- 412, zeznania biegłego - k. 437- 438)

Na chwilę dokonanego przez pozwanego wypowiedzenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomość była objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z uchwałą Rady Gminy S. nr XI/87/11 z dnia 25 sierpnia 2011r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Z. na terenie pomiędzy ulicami (...), torami (...), działką numer (...) i ulicą (...) obszar przedmiotowej

nieruchomości był przeznaczony pod tereny oznaczone symbolem 1P/U – tereny obiektów produkcyjnych, zakładów, magazynów oraz zabudowy usługowej, w tym handlowej, a w części pod tereny oznaczone symbolem 2IT- teren infrastruktury technicznej (fragment działki nr (...) oraz większość działki nr (...)).

(dowód: opinia biegłego sądowego z zakresu (...) z 15.07.2016r. - k. 343 - 377, opinia uzupełniająca tego biegłego z 7 sierpnia 2016r. - k. 398- 412, zeznania biegłego - k. 437-438)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie przywołanych dowodów w tym dowodów z dokumentów, a przede wszystkim na podstawie opinii biegłego z zakresu szacowania wartości (...).

Na wstępie należy podać, że Sąd nie podzielił wniosków zawartych w **operacie szacunkowym** sporządzonym na zlecenie Starosty (...) przez **rzecznawcę majątkowego W. B.** (vide k. 47 i następne), czy też operatu szacunkowego sporządzonego przez A. S. na potrzeby wyliczenia pierwszej opłaty rocznej w 2006r. (vide k. 276 i następne) które na etapie postępowania sądowego (po sprzeciwie od decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego) miały jedynie charakter dokumentu prywatnego nieprzydatnego dla rozstrzygnięcia sprawy. Mając na względzie, iż dla oceny zasadności roszczenia będącego przedmiotem postępowania niezbędne były wiadomości specjalne, Sąd przeprowadził na wniosek pozwanego dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania wartości nieruchomości na okoliczność oszacowania wartości rynkowej prawa własności działek gruntu, obręb geodezyjny Z., arkusz mapy 6, o numerach (...) o łącznej powierzchni 85 570 m<sup>2</sup>, położonych w Z., Gmina S. według stanu i wartości na dzień aktualizacji opłaty tj. 17.04.2014r.

Opinię na zlecenie Sądu wykonał **biegły sądowy M. S.** Oceniając opinię sporządzoną przez M. S. Sąd miał na uwadze wytyczne Sądu Najwyższego, w tym orzeczenie z dnia 15 czerwca 1970 r. I CR 224/70 (Biul. SN 1970, nr 11, poz. 203), zgodnie z którym kontrola opinii biegłego powinna polegać na sprawdzeniu prawidłowości – z punktu widzenia wymagań logiki i zasad doświadczenia życiowego – rozumowania przeprowadzanego w jej uzasadnieniu, które doprowadziło do wydania takiej, a nie innej opinii. Sąd ocenia też opinię pod względem fachowości oraz rzetelności. Na podstawie wskazanej opinii było możliwe oszacowanie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości, na chwilę dokonania aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste i w dalszej konsekwencji ustalenie wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste.

Biegły prawidłowo wyliczył wartość rynkową ww. nieruchomości biorąc za podstawę ceny transakcyjne, które wystąpiły w latach 2013-2015 w gminie S. w obrębie ul. (...) i w sposób najbardziej pełny odzwierciedlały walory szacowanego gruntu, w tym w świetle art. 4 pkt 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami (zwaną dalej ugn).

Jak wynikało z opinii biegłego M. S. z rynkowego punktu widzenia szacowany grunt jest nieruchomością o mniej atrakcyjnych cechach (k. 345), a przeprowadzona analiza upoważniała do stwierdzenia, że oszacowana wartość spełnia przesłanki art. 150 ust.1 ugn w zakresie najbardziej prawdopodobnej ceny możliwej do uzyskania na rynku. Oszacowana wartość uwzględnia wszystkie cechy tego gruntu, które świadczą o jego atrakcyjności jak również o jego ograniczeniach. Biegły wyczerpująco wyjaśnił w sporządzonej opinii sądowej przeznaczenie wycenianej nieruchomości wskazując materialnoprawną podstawę wyceny, przyjęty dla potrzeb opinii porównawczy rynek nieruchomości spełniających kryterium podobieństwa w rozumieniu art. 4 pkt. 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Nadmienić należało, że na szacowanym przez biegłego gruncie występowały liczne ograniczenia związane z przebiegiem sieci medialnych, sąsiedztwem linii kolejowej oraz zróżnicowaniem konfiguracji terenu. Dostęp do ulicy (...) jest również utrudniony z uwagi na brak drogi serwisowej, która już występuje w miejscowości G.. Jednakże wskazane ograniczenia nie pozbawiały tego gruntu cech inwestycyjnych. Zostały one uwzględnione przy wycenie nieruchomości.

Po całościowej analizie opinii biegłego Sąd doszedł do przekonania, że otrzymana wartość nieruchomości, skorygowana przez biegłego M. S. w opinii uzupełniającej mieści się w zakresie określonym przez cenę maksymalną i minimalną transakcji porównawczych w ocenie cech kreujących jej wartość .

W opinii głównej z 30.06.2016 wartość szacowanego gruntu biegły wyliczył na kwotę 9.666.381,00 zł. Jak mowa była wcześniej wartość tę otrzymano w wyniku przeprowadzenia porównania w odniesieniu do trzech wybranych nieruchomości. Jedną z tych nieruchomości opisywała transakcja nr 13 zawarta w G., gmina S., gdzie gmina zbyła w trybie rynkowym grunty z przeznaczeniem dla aktywizacji gospodarczej. (k. 400)

W opinii z 30.06.2016 roku biegły przyjął, że grunty te objęte były ustaleniami obowiązującego studium w zapisie PU. W toku wykonywania innych czynności nie związanych z tym postępowaniem biegły S. ustalił, że na tym terenie uchwalono plan zagospodarowania przestrzennego w uchwale Rady Gminy S. z 28.02.2016 roku nr XXXI/297/13, w którym zapisano przeznaczenie tego terenu jako 12P/U. Zasadniczo przeznaczenie gruntu nie uległo zmianie. Jednak w tym przypadku zaszła konieczność dokonania przez biegłego korekty oceny porównawczej transakcji porównawczej (nTTC ) w odniesieniu do nieruchomości szacowanej z uwagi na atrybut możliwości inwestycyjnych. Atrybut ten ocenia możliwości urbanistyczne oraz fakt czy możliwości wynikają z Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ( MPZP) czy z zapisów Studium. W opinii głównej biegły S. przyjął zapisy studium w sytuacji gdy należało przyjąć zapisy MPZP. Zatem opinia główna wymagała korekty, co też biegły S. uczynił, a pełnomocnicy stron także potwierdzili konieczność tej modyfikacji. Oceniając te uwarunkowania zapisane w opisie planu biegły odstąpił od zastosowania współczynnika K w wymiarze 0,98 z uwagi na fakt, że wszystkie nieruchomości porównawcze są objęte Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego. (k. 400)

Po tej korekcie ustalona, prawidłowo wartość szacowanej nieruchomości wyniosła 9.606.944,00 zł. Biegły przekonująco na rozprawie wyjaśnił wszystkie wątpliwości pełnomocników stron, a tym samym obronił wnioski opinii. Pełnomocnik pozwanego nie kwestionował opinii biegłego , a pełnomocnik powoda nie zdołał podważyć wniosków płynących z opinii biegłego M. S. w konsekwencji, jego wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego na te same okoliczności jak w omawianej opinii podlegał oddaleniu. ( k. 438)

Sąd stanął na stanowisku, że nie może być wyłącznym powodem zlecenia wykonania opinii innemu biegłemu wyłącznie subiektywne i niczym nie uzasadnione przekonanie o nieprawidłowości kwestionowanej opinii i niezadowolenie z płynących z niej wniosków.

Co więcej sam fakt niezadowolenia jednej ze stron z treści sporządzonej w toku sprawy opinii biegłego, tudzież podtrzymywania zarzutów pod adresem tej opinii, nie obliguje w żadnym razie sądu do dopuszczenia dowodu z kolejnej opinii biegłego. Sąd nie jest zobowiązany do prowadzenia postępowania dowodowego do czasu aż strona uzyska korzystną dla siebie opinię. Uzupełnianie tego postępowania uzasadnione byłoby natomiast wyłącznie w razie zgłoszenia rzeczowych argumentów pod adresem dotychczas sporządzonych opinii. Taka jednak sytuacja nie zachodziła w tej sprawie albowiem biegły rzeczowo i wyczerpująco, a nader wszystko przekonująco odniósł się do wszystkich zarzutów kierowanych wobec opinii przez pełnomocników stron. Pełnomocnik pozwanego nie kwestionował ostatecznie opinii tego biegłego .

Kierując się powyższymi wskazówkami Sąd uznał opinię biegłego za w pełni wartościowy materiał dowodowy o istotnym znaczeniu dla dokonania ustaleń w niniejszej sprawie. W ocenie Sądu biegły wyjaśnił wszystkie wątpliwości zgłoszone przez pełnomocników stron. Opinia sporządzona przez biegłego nie budziła nadto wątpliwości Sądu co do metodologii jej opracowania. Sąd uznał, że może ona stanowić wiarygodny materiał dowodowy, na podstawie którego Sąd poczynił ustalenia faktyczne w zakresie ustalenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste badanych gruntów.

Sąd przyjął, że wszystkie dokumenty złożone i zgromadzone w sprawie są prawdziwe i autentyczne, mając na względzie treść przepisów art. 244 i 245 k.p.c. Nie ma bowiem żadnych podstaw, aby je kwestionować z urzędu, a żadna ze stron nie podnosiła zarzutu ich nieprawdziwości.

Sąd nie widział potrzeby przeprowadzenia dowodów z urzędu. Strony bowiem były reprezentowane przez fachowych i profesjonalnych pełnomocników. Innymi słowy Sąd oparł się jedynie na materiale dowodowym zaofiarowanym przez strony. Jest to zgodne z obowiązującą zasadą kontrydiktoryjności. Prowadzenie postępowania dowodowego przez Sąd z urzędu jest bowiem obowiązkiem Sądu jedynie w sytuacjach wyjątkowych, a taka nie zachodziła w niniejszym przypadku.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo okazało się w zdecydowanej części niezasadne, a uzasadnione tylko w minimalnej zakresie.

Przedmiotem niniejszego postępowania było ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa objętej w chwili wniesienia sprzeciwu przez powoda księgą wieczystą oznaczoną numerem (...) Sądu Rejonowego Poznań - Stare Miasto w Poznaniu według stanu i wartości na chwilę aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste dokonanej przez pozwanego w dniu 17.04.2014r.

Wyjaśnić przed dalszymi rozważaniami należy, że po dokonanych wyodrębnieniu w maju 2016r. z księgi wieczystej oznaczonej jako (...), 2 nieruchomości zostały one objęte księgami wieczystymi numer: (...) i (...) prowadzonymi przez Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu.

Po tych zmianach, które nie wpłynęły ani na zmianę oznaczenia użytkownika wieczystego, którym pozostał w dalszym ciągu powód ani na oznaczenia geodezyjne poszczególnych działek, działki numer (...) zostały objęte księgą wieczystą pod oznaczeniem (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu, a działki numer (...) zostały objęte księgą wieczystą pod oznaczeniem (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu. Natomiast działki numer (...) zostały objęte księgą wieczystą pod oznaczeniem (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu.

Właściciel nieruchomości – pozwany Skarb Państwa podnosił, iż w związku z wzrostem wartości gruntu dotychczasowa opłata powinna ulec zmianie, dlatego dokonał wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty. Użytkownik wieczysty – powód zajął natomiast stanowisko, iż ze względu na atrybuty tej przedmiotowej nieruchomości aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona lub ewentualnie uzasadniona w innej wysokości.

Zasady ustalania i aktualizacji opłaty rocznej ustalone są w przepisach ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (dalej „u.g.n”, "ustawa").

Zgodnie z art. 71 ust. 1 u.g.n. za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się opłaty: pierwszą i 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. W myśl art. 77 ust. 1 u.g.n. 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. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty. Aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego (art. 77 ust. 3 u.g.n.). 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. Użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia, złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego wnioski 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 (art. 78 ust. 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 wywołany powództwem z art. 189 k.p.c. 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 2003r., (...), (...)).

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 przywołanym zakresie.

W niniejszej sprawie podkreślenia wymaga, że nie było sporną okolicznością pomiędzy stronami, że doszło do wypowiedzenia wysokości dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, której użytkownikiem wieczystym jest powód.

W przedmiotowej sprawie sporna była wartość nieruchomości ustalona na podstawie opinii biegłego sądowego z dziedziny wyceny nieruchomości stanowiąca punkt wyjścia dla ustalenia wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste.

Wskazać należy, iż zgodnie z § 28 ust. 5 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109 ze zm.), wartości nieruchomości na potrzeby aktualizacji opłat tytułu użytkowania wieczystego określa się według stanu nieruchomości i cen na dzień aktualizacji, z uwzględnieniem celu na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, z zastrzeżeniem art. 73 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Ostatni z powołanych przepisów stanowi natomiast, iż jeżeli po oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nastąpi trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana, stawkę procentową opłaty rocznej zmienia się stosownie do tego celu.

Jak ustalił Sąd badana nieruchomość powstała w wyniku podziałów geodezyjnych nieruchomości oznaczonej jako działki gruntu: (...) Użytkowanie wieczyste przedmiotowego gruntu ustanowione zostało pierwotnie na rzecz Akademii Rolniczej w P. na mocy art. 182 ustawy z dnia 12 września 1990 r. o szkolnictwie wyższym (Dz. U. z 1990 r. Nr 65, poz. 385). Akademia Rolnicza w P., z mocy prawa była zwolniona z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa.

Pierwszą opłatę z tytułu użytkowania wieczystego ustalono na rzecz ówczesnego użytkownika wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa położonej w Z., oznaczonej pismem Starosty (...) nr GN.N. (...) -151/06 z dnia 9.10.2006 r.

Zgodnie z art. 72 ust. 3 pkt 5 w związku z art. 221 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jak też z uwagi na fakt, iż ww. niezabudowana nieruchomość w dacie ustalenia opłaty rocznej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Rady Gminy S. nr XI/87/11 z dnia 25 sierpnia 2011r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Z. na terenie pomiędzy ulicami (...), torami (...), działką numer (...) i ulicą (...) znajdowała się na obszarze przeznaczonym pod tereny oznaczone symbolem 1P/U – tereny obiektów produkcyjnych, zakładów, magazynów oraz zabudowy usługowej, w tym handlowej, a w części pod tereny oznaczone symbolem 2IT- teren infrastruktury technicznej (fragment działki nr (...) oraz większość działki nr (...)) stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego została ustalona w wysokości 3%.

W ocenie Sądu aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości poczynszy od 01.01.2015 r. dokonana została zgodnie z trybem przewidzianym w art. 78-81 ustawy o gospodarce nieruchomościami, albowiem wzrosła wartość gruntu, o której mowa w art. 77 ust. 1 i 3 powołanej ustawy.

Nie sposób zatem pominąć faktu, co pomijał pełnomocnik powoda, że wycena dokonana przy pierwszym wyliczeniu opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste w 2006r. została sporządzona dla nieruchomości przeznaczonych pod aktywizację gospodarczą a opinia sporządzona przez biegłego S. dotyczy rynku nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę przemysłowo-usługową i usługową. Tym samym wymienione operaty szacunkowe zostały sporządzone przez różnych rzeczoznawców majątkowych dla różnych przeznaczeń nieruchomości. Jak wynika z wyliczeń dokonanych przez podanych rzeczoznawców majątkowych m.in. zmiana przeznaczenia ww. nieruchomości (z aktywizacji gospodarczej na zabudowę przemysłowo- usługową) wpływała na ostateczną wartość nieruchomości.

Nie budzi wątpliwości Sądu, że wartość rynkowa nieruchomości wzrosła od czasu pierwszej aktualizacji opłaty rocznej. Ponieważ w sprawie sporna pozostawała w zasadzie jedynie wartość gruntów dla potrzeb aktualizacji opłaty rocznej Sąd dla jej ustalenia, realizując inicjatywę dowodową strony pozwanej przeprowadził dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność określenia wartości rynkowej nieruchomości stanowiącej przedmiot użytkowania wieczystego według stanu i cen na datę aktualizacji opłaty rocznej.

Zgodnie z §28 ust.5 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z dnia 22 września 2004 r.) wartości nieruchomości, określa się według stanu nieruchomości i cen na dzień oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste albo według stanu nieruchomości i cen na dzień aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, z uwzględnieniem celu, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, z zastrzeżeniem art. 73 ust. 2 ustawy.

Biegły sądowy z dziedziny szacowania wartości (...) prawidłowo wyliczył wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości w opinii uzupełniającej, będącej w użytkowaniu wieczystym powoda na kwotę 9.606.944,00 złotych (k. 399). Sąd oparł się na wnioskach opinii biegłego przyjmując je za w pełni prawidłowe.

Mając powyższe na uwadze, Sąd w punkcie I wyroku ustalił, iż opłata roczna za użytkowanie wieczyste nieruchomości będących przedmiotem niniejszej sprawy powinna wynosić 288.208, 32zł, co stanowi 3% wartości nieruchomości.

W dniu 9 października 2011r. weszła w życie ustawa z dnia 28 lipca 2011r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 187, poz. 1110), która dodała do art. 77 przepis ust, 2a, który stanowi, iż 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.

Sąd podziela stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w uchwale z dnia 28 lutego 2013 r. w sprawie o sygn. III CZP 110/12, że w przypadku gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty, użytkownik wieczysty w drugim roku od aktualizacji wnosi opłatę w wysokości stanowiącej sumę dwukrotności dotychczasowej opłaty i połowy nadwyżki ponad dwukrotność tej 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 (publ. Lex 1276512).

W niniejszej sprawie opłata za użytkowanie wieczyste przed zaktualizowaniem wynosiła 79. 284, 12 złotych. Zaktualizowana opłata została ustalona na kwotę 288.208,32 zł. Różnica wynosi pomiędzy nimi 208.924,20 zł. Zatem, konieczne było zastosowanie wyżej wspomnianego przepisu.

Stąd Sąd w punkcie 1 a wyroku ustalił opłatę roczną za rok 2015 na kwotę 158. 568,24 złotych, to jest w wysokości dwukrotności dotychczasowej opłaty, w punkcie 1b Sąd ustalił opłatę za rok 2016 na kwotę 223. 388, 28 zł, co stanowi sumę dwukrotności dotychczasowej opłaty oraz połowę nadwyżki ponad różnicę pomiędzy dwukrotnością dotychczasowej opłaty, natomiast w 2017 roku i latach następnych opłata wyniesie 288.208,32 złotych rozumianej jako sumy opłaty ustalonej w drugim roku i połowy nadwyżki ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty.

Mając na względzie powyższe Sąd dokonał rozłożenia na raty opłaty rocznej za pierwsze trzy lata i tak, stosując zasadę wyrażoną w art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami, należało ustalić opłatę roczną za kolejne lata:

- za rok 2015 w kwocie 158.568,24 zł (79. 284, 12 złotych zł x 2),

- za rok 2016 w kwocie 223. 388, 28 zł [79. 284, 12 złotych x 2 + (288.208,32 zł- 158.568,24 zł)/2]= 129,640,08 złotych : 2 = 64. 820,04 złotych ],

- za rok 2017 – 288.208,32 złotych i w latach następnych) (223. 388, 28 zł +64.820,04 złotych

Wobec tych rozważań powództwo ponad kwoty i zasady ich uiszczenia ustalone w I (lit. a-c) wyroku Sąd oddalił – pkt. II wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 §1-3 k.p.c. (zasada odpowiedzialności za wynik procesu ) w zw. z art. 108 § 1 zd.2 k.p.c. Biorąc pod uwagę wartość zaproponowanej w wypowiedzeniu wysokości opłaty (290.159,29złoty) oraz wartość przedmiotu sporu (210.876,00 złotych) do ustalonej przez Sąd wysokość opłaty należnej w kwocie 288.208,32 złotych niemalże w całości tj. w 99,32 % co uzasadniało obciążenie powodów kosztami procesu. Jednocześnie Sąd szczegółowe wyliczenie kosztów procesu pozostawił referendarzowi sądowemu. ( pkt. III wyroku)

Sąd nie znalazł podstaw do obciążania pozwanego kosztami tego procesu, o co wnosił pełnomocnik strony powodowej. Przede wszystkim nie zachodziła w tej sprawie sytuacja w której zakres procentowy wygranej i przegranej stron w procesie byłby choćby zbliżony. Pozwany wygrał postępowanie w całości.

Z tego powodu nie było podstaw do włożenia na stronę pozwaną obowiązku zwrotu powodowi wszystkich należnych kosztów.

Na marginesie należy wskazać, że Sąd nie znalazł jednocześnie podstaw do odstąpienia od obciążania strony powodowej kosztami strony przeciwnej ( art. 102 k.p.c.). Otóż odstąpienie od obciążania strony przegranej sprawę kosztami procesu poniesionymi przez jej przeciwnika procesowego jest możliwe jedynie w wypadkach szczególnie uzasadnionych, przekonujących o tym, że w danym przypadku takie obciążenie byłoby niesłuszne, niesprawiedliwe.

Taka sytuacja zdecydowanie również nie zachodziła w tej sprawie . Upraszczając wnioski tych rozważań wskazać, należy że to postępowanie pozwoliło na ustalenie, że ustalona przez pozwanego opłata za użytkowanie wieczyste została prawidłowo ustalona w 99,32 %. Postępowanie w sprawie sprzeciwu od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego przewiduje tylko taki tryb odwołania od decyzji pozwanego Starosty (...) poprzez przeniesienie sporu stron na drogę przed sądem powszechnym.

Uregulowanie tego postępowania w ten sposób przez Ustawodawcę przekonuje, że niczym szczególnym nie różni się od innych postępowań o zapłatę. Można tę sytuację przyrównać odpowiednio do przypadku kiedy np. wierzyciel pozywa dłużnika nie spełniającego żadanego świadczenia i wówczas konieczne jest wdrożenie postępowania sądowego generującego z istoty określone koszty, które w przypadku wygranej powoda będzie co do zasady musiał ponieść pozwany. Powód musi zatem wejść na drogę postępowania sądowego i wykazywać rację swojego stanowiska.

Tym samym nie można podzielić wniosku pełnomocnika powoda, że tylko z faktu tak ukształtowanego w ustawie trybu odwoławczego miałyby nie tylko nie zostać obciążonym kosztami procesu ale to on miałyby zostać beneficjentem tej sytuacji i na jego rzecz miałyby zostać zasądzone od przeciwnika należne mu koszty procesu ku czemu absolutnie nie było podstaw. Uwzględnienie takiego rozumowania prowadziłoby do nieuprawnionych wniosków ( reductio ad absurdum) tj. w sytuacji kiedy jedna ze stron wygrywa postępowanie miałyby zwracać koszty przeciwnikowi tak jak gdyby ten proces przegrała. Z istoty takie stanowisko nie mogło zyskać akceptacji Sądu orzekającego.

Dodatkowo fakt braku woli po stronie pozwanego zawarcia ugody na warunkach zaproponowanych przez powoda w tej sprawie absolutnie nie może być kolejną przesłanką do obciążania go kosztami strony przeciwnej w sytuacji kiedy

w wygrał proces. Wola zawarcia ugody jest tylko uprawnieniem pozwanego. Z faktu, że nie doszło do zawarcia ugody nie można absolutnie konstruować podstawy do obciążania go kosztami strony przeciwnej. Nie występowała także tutaj przesłanka trudnej sytuacji finansowej powoda.

Z tych powodów orzeczono jak w wyroku.

/-/ Hanna Flisikowska