

Sygnatura akt I C 286/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 czerwca 2017 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSO Anna Goździewicz

Protokolant: st. sekr. sąd. Blandyna Kaczmarek

po rozpoznaniu w dniu 24 maja 2017 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa **Centrum Handlowego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Z.**

przeciwko **Skarbowi Państwa S.**

- o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

1. Ustala opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa położonej w Z. działka (...), dla której Sąd Rejonowy P.w P. prowadzi księgę wieczystą (...) w wysokości:

a) w roku 2014 – 24.198,72 zł,

b) w roku 2015 – 52.501,92 zł,

c) w roku 2016 i w latach następnych aż do kolejnej aktualizacji – 80.805,12 zł.

2. W pozostałym zakresie powództwo oddala.

3. Kosztami postępowania obciąża strony stosunkowo i z tego tytułu:

a) zasądza od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej kwotę 3.024 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

b) zasądza od powoda na rzecz pozwanego Skarbu Państwa – S. (...) kwotę 2.333,10 zł tytułem zwrotu kosztów sądowych;

c) zasądza od pozwanego Skarbu Państwa S. (...) na rzecz powoda kwotę 1.233,44 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

SSO Anna Goździewicz

UZASADNIENIE

Powód Centrum Handlowe (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Z., złożył do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w P. wniosek z dnia 29 stycznia 2014r. o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona lub uzasadniona w niższej wysokości.

W uzasadnieniu wniosku stanowiącego pozew w niniejszej sprawie, spółka podniosła, że pismem z dnia 23 grudnia 2013 r. S. (...) reprezentując Skarb Państwa wypowiedział dotychczasową opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni (...)m², położonej w obrębie Z.,

arkusz mapy (...), gmina S., powiat (...), województwo (...), objętej księgą wieczystą nr (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy P.w P. i zaoferował opłatę roczną w nowej wysokości, tj. w kwocie 93.937,57 zł. Tym samym opłata uległa zwiększeniu w stosunku do opłaty obowiązującej w latach poprzednich o 81.838,21 zł. W ocenie powoda nowa opłata ww. wysokości jest nieuzasadniona i pozostawia wiele wątpliwości, co do jej zasadności, albowiem jest ona niewspółmierna do rzeczywistej wartości nieruchomości. Wycena została sporządzona przez rzeczoznawcę na dzień 10 grudnia 2013 r. a wartość określonej w niej nieruchomości została oszacowana na 3.131.252 zł, tj. 201,86 zł/m². W ocenie powoda wartość, którą ustalił rzeczoznawca, nie odpowiada wartości rynkowej nieruchomości z uwagi na wady, którymi dotknięty jest operat szacunkowy z dnia 10 grudnia 2013 r. (k. 76-85)

Orzeczeniem z dnia 23 czerwca 2015 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w P. (SKO) oddaliło ww. wnioszek użytkownika wieczystego. W uzasadnieniu wskazano, że brak jest podstaw do zakwestionowania wysokości opłaty rocznej zaproponowanej w dokonanym wypowiedzeniu. Podano, że operat szacunkowy stanowiący podstawę aktualizacji opłaty rocznej został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i zawiera wszelkie niezbędne elementy wymagane przez te przepisy. (k. 61-64)

Powód wniósł sprzeciw od orzeczenia z dnia 23 czerwca 2015 r. do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w P., na skutek czego sprawa trafiła do Sądu Okręgowego w Poznaniu.

W odpowiedzi na pozew z dnia 6 maja 2016 r. Skarb Państwa reprezentowany przez S. (...)wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Odnosząc się do twierdzeń powoda zawartych we wniosku jak i sprzeciwie od orzeczenia SKO pozwany wskazał, że operat, na którym oparł on wartość nieruchomości, a następnie na tej podstawie wypowiedział on powodowi dotychczasową opłatę i zaproponował ją w nowej wysokości, został sporządzony poprawnie i zgodnie z obowiązującymi przepisami. Operat ten nie zawiera bowiem uchybień ani błędów, które by go dyskwalifikowały jako dowód w postępowaniu. Pozwany wskazał także, iż została zachowana procedura przewidziana przepisami art 77 ust 1 i 3 oraz art. 78 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Podkreślił, że dotychczasowa wysokość opłaty rocznej ustalona była na podstawie wyceny z roku 2006, zaś do chwili dokonania wypowiedzenia tj. w przeciągu 7 lat nastąpiła zdecydowana zmiana wartości gruntów położonych na terenie powiatu (...), a w tym także przedmiotowej nieruchomości (k. 152-156).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód Centrum Handlowe (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Z. był użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni (...)m², położonej w Z., arkusz mapy 6, gmina S., powiat (...), województwo (...), objętej księgą wieczystą nr (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy P.w P., stanowiącej przedmiot własności Skarbu Państwa.

Pismem z dnia 24 marca 2011r. nr (...)S. (...)przypomniał spółce Centrum Handlowe (...) o obowiązku uiszczania opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa położonej w Z., oznaczonej geodezyjnie jako działka nr (...) i zobowiązał do wnoszenia opłaty rocznej z tego tytułu w wysokości 15.852,72 zł.

W celu ustalenia wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego przyjęto wartość gruntu w wysokości 26,00 zł/m² oraz stawkę procentową w wysokości 3%, która stanowiła podstawę ustalenia opłat rocznych dla dotychczasowego użytkownika wieczystego. Wartość rynkowa gruntu określona została o wycenę rzeczoznawcy majątkowego w zakresie szacowania nieruchomości A. S. z dnia 28 sierpnia 2006 r. na kwotę 528.424 zł.

Decyzją Wójta Gminy S. z dnia 17 lutego 2012 r. nr (...)zatwierdzony został podział nieruchomości położonej w Z., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) o powierzchni (...)m²- na działki oznaczone geodezyjnie numerami(...) o powierzchni (...)m² i (...)o powierzchni (...)m².

Aktem notarialnym repertorium A nr (...)powodowa spółka przeniosła na rzecz spółki (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością prawo użytkowania wieczystego Skarbu Państwa położonej w Z., gmina S., oznaczonej w ewidencji gruntów: obręb Z., arkusz mapy(...), działka nr (...) o powierzchni (...)m², zapisanej w księdze wieczystej KW nr (...) (obecnie KW nr (...)).

W tych okolicznościach powodowa spółka stała się użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni (...)m², położonej w Z., arkusz mapy(...), gmina S., powiat (...), województwo (...), objętej księgą wieczystą nr (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy P.w P., stanowiącej przedmiot własności Skarbu Państwa.

Pismem z dnia 28 listopada 2013 r. nr(...)dokonał na rzecz powodowej spółki Centrum Handlowe (...) korekty od 2013 r. opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa położonej w Z., oznaczonej geodezyjnie jako działka nr (...) w kwocie 12.099,36 zł

Okoliczności bezsporne, a nadto dokumenty znajdujące się w sprawie Samorządowego Kolegium Odwoławczego (...), p ismo z dnia 23 grudnia 2013 r. S. (...) (k. 35-39), odpis z rejestru KRS powoda (k. 14-19, k. 32-34).

Pismem z dnia 23 grudnia 2013 r. S. (...)reprezentując Skarb Państwa wypowiedział dotychczasową opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni (...)m², położonej w obrębie Z., arkusz mapy (...), gmina S., powiat (...), województwo (...), objętej księgą wieczystą nr (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy P.w P. i zaoferował opłatę roczną w nowej wysokości, tj. w kwocie 93.937,57 zł (15.512 m² x 201,86zł/m² x 3% = 93.937,57 zł). Wskazał, że opłata obowiązuje od dnia 1 stycznia 2014 r. i powinna być uiszczana do dnia 31 marca każdego roku.

Powód Centrum Handlowe (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Z., złożył do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w P. wniosek z dnia 29 stycznia 2014 r. o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona lub uzasadniona w niższej wysokości. Spółka podniosła, iż wartość nieruchomości wskazana w operacie szacunkowym przez rzeczoznawcę jest niewspółmierna do rzeczywistej jej wartości, nie odpowiada bowiem wartości rynkowej nieruchomości jednocześnie wskazując na wady, którymi dotknięty jest operat szacunkowy z dnia 10 grudnia 2013 r. sporządzony przez W. B..

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w P. w orzeczeniu z dnia 23 czerwca 2015 r. oddaliło ww. wniosek powoda. W uzasadnieniu wskazano, że brak jest podstaw do zakwestionowania wysokości opłaty rocznej zaproponowanej w dokonanym wypowiedzeniu.

Od powyższego orzeczenia sprzeciw wniósł powód.

Dowód: p ismo z dnia 23 grudnia 2013 r. S. (...) (k. 35-39), wniosek powoda z dnia 29 stycznia 2014 r. (k. 20-29, k. 76-85), orzeczenie z dnia 23 czerwca 2015 r. Samorządowego Kolegium Odwoławczego w P. (k. 61-64).

Przedmiotowa nieruchomość jest nieruchomością gruntową niezabudowaną. Położona jest w rejonie ulic (...) w Z., gmina S., w obszarze zurbanizowanym stanowiącym głównie tereny zabudowane obiektami produkcyjno-usługowymi, w części nieruchomości znajdują się obiekty biurowe zaś w części tereny niezabudowane. Nieruchomość składa się z działki oznaczonej geodezyjnie numerem (...) o powierzchni (...)m². Część działki stanowi strefa ochronna ropociągu, gazociągu, linii WN, sieci kanalizacyjnej. Nieruchomość obciążona jest służebnością przejazdu i przechodu.

Przedmiotowa nieruchomość była objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z uchwałą Rady Gminy S. nr(...)z dnia 25 sierpnia 2011r. (obowiązującej na datę dokonywana wyceny) w sprawie zmiany miejscowego zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Z. obszar nieruchomości tj. działka nr (...) był przeznaczony w niewielkiej części północnej pod tereny oznaczone symbolem P/U/UC - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, w tym handlowej, a w części pozostałej pod tereny oznaczone symbolem U/UO-tereny zabudowy usługowej, w tym handlowej o P sprzedaży większej niż 2000 m².

Szacunkowa wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości na dzień 1 stycznia 2014 r. wynosiła 2.693.504 zł, przy stawce 173,64 zł/m².

Dowód: opinia biegłego sądowego z dziedziny (...) z dnia 10 listopada 2016 r. wraz z załącznikami (k. 181-223), opinia uzupełniająca biegłego z dziedziny (...) z dnia 22 lutego 2017 r. (k. 279-282), wyjaśnienia biegłego M. S. na rozprawie w dniu 22 lutego 2017 r. (k. 246-248).

Powyższy stan faktyczny został ustalony na podstawie dołączonych do akt niniejszej sprawy dokumentów, dokumentów znajdujących się w aktach sprawy Samorządowego K. Odwoławczego (...), a także na podstawie opinii biegłego sądowego z dziedziny (...) z dnia 10 listopada 2016 r. wraz z załącznikami oraz opinii uzupełniającej z dnia 22 lutego 2017 r. (k. 279-282) popartych dodatkowo wyjaśnienia biegłego na rozprawie w dniu 22 lutego 2017 r. Złożone do akt sprawy dokumenty nie były kwestionowane przez strony, a Sąd nie znalazł podstaw by czynić to z urzędu.

Biegły w opinii wskazał, na jakiej podstawie dokonał wyceny przedmiotowej nieruchomości, jakimi aktami prawnymi się kierował, a także co brał pod uwagę szacując jej wartość. Szczególnie istotne było właściwe dobranie nieruchomości podobnych. Biegły akcentował charakter przeznaczenia i wskazywał, że dobrał nieruchomości podobne z uwzględnieniem podobnego potencjału nieruchomości. Wyjaśnienia te były przekonujące i pozwalają na pełne wykorzystanie opinii. Biegły był zobowiązany do wydania opinii zgodnie ze zleceniem Sądu i zlecenie to zrealizował. Wskazał, że dokonując oszacowania nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym powoda uwzględnił wszystkie specyficzne uwarunkowania i ograniczenia. W tym zakresie zarzuty strony powodowej nie mogą być uznane za skuteczne. W ocenie Sądu biegły w czasie ustnych wyjaśnień oraz dodatkowo w opinii uzupełniającej ustosunkował się szczegółowo do zarzutów strony powodowej i wyjaśnił w sposób przekonujący wszystkie sporne kwestie. W szczególności zaś biegły w opinii uzupełniającej ponownie wyjaśnił w jaki sposób uwzględnił wszystkie ograniczenia nieruchomości i uzasadnił dlaczego nie znajduje podstaw do dalszego obniżania wartości nieruchomości. Ponownie odniósł się także do możliwości zabudowy nieruchomości i wykorzystania części ograniczonych z uwagi na występowanie sieci. Wszystkie te wyjaśnienia należy uznać za w pełni przekonujące. Stronom po doręczeniu opinii uzupełniającej określony został dodatkowy termin do ostatecznego zajęcia stanowiska w zakresie opinii biegłego. W terminie tym powodowa spółka nie złożyła żadnych nowych zarzutów i zastrzeżeń. Strona pozwana zaś już po ustnych wyjaśnieniach uznała opinię przydatny materiał dowodowy mogący stanowić podstawę dla ustalenia opłaty rocznej. W tych okolicznościach opinie biegłego należało uznać za w pełni przydatne dla rozpoznania sprawy. Podkreślić należy, że opinie są przejrzyste i spójne a ich wnioski logiczne. Biegły M. S. posiada wiedzę i bardzo bogate doświadczenie zawodowe.

Sąd zważył, co następuje:

W niniejszym postępowaniu poprawna wycena nieruchomości stanowiła podstawą do ustalenia zaktualizowanej opłaty za użytkowanie wieczyste.

Zgodnie z art. 238 k.c., w przypadku oddania gruntu w użytkowanie wieczyste, na wieczystym użytkowniku ciąży obowiązek uiszczania opłaty rocznej przez czas trwania prawa użytkowania wieczystego. Opłata ta, stanowi wynagrodzenie za możliwość korzystania przez użytkownika wieczystego z gruntu Skarbu Państwa. Przepisy regulujące szczegółowo opłaty z tytułu użytkowania wieczystego znajdują się w dziale II rozdziale 8 (art. 71-78 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami Dz.U.2014.518 j.t. ze zmianami zwana dalej u.g.n.) i mają charakter bezwzględnie obowiązujący. Ustalana kwotowo opłata roczna za użytkowanie wieczyste jest wypadkową dwóch składników, a mianowicie ceny gruntu, ustalonej na podstawie wartości nieruchomości (art. 67 u.g.n.) oraz wskaźnika procentowego tej ceny (art. 72 ust. 1 i 3 u.g.n.) uzależnionego od celu na jaki nieruchomość gruntowa została oddana. Zatem proces ustalania opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntu jest złożony. W pierwszym rzędzie niezbędne jest oszacowanie wartości nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego. Dopiero ustalona cena służy określeniu wysokości należnych opłat z tytułu użytkowania. Poszczególne wskaźniki procentowe określone zostały ustawowo, a wybór konkretnego z nich zależy od określonego stanu faktycznego odnoszonego do przeznaczenia i zabudowy gruntów. Podkreślić należy, że oba kryteria ustalenia wysokości opłaty są od siebie

niezależne i w związku z tym osobno należy określać przesłanki zmierzające do prawidłowego określenia wartości nieruchomości oraz przesłanki zmierzające do ustalenia stawki procentowej. Dodatkowo wskazać należy, że zmiana wartości nieruchomości oraz trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości może stanowić przesłankę do zmiany wartości opłaty rocznej w trybie określonym w art. 78-81 i 73 ust 2 in fine u.g.n. W przedmiotowej sprawie stawka procentowa na poziomie 3% była między stronami bezsporna i oczywista.

W myśl art. 77 ust. 1 zd. 1 i ust. 3 u.g.n., wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być aktualizowana, nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie; aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Z kolei art. 78 ust. 1 i 2 u.g.n. stanowi, iż 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 nowej jej wysokości. W wypowiedzeniu należy wskazać sposób obliczenia nowej wysokości opłaty i pouczyć użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. 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. Ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty, spoczywa na właściwym organie (ust. 3 zd. 2 art. 78 u.g.n.).

Od orzeczenia kolegium właściwy organ lub użytkownik wieczysty mogą wnieść sprzeciw w terminie 14 dni od dnia doręczenia orzeczenia. Wniesienie sprzeciwu jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości. Wówczas to SKO przekazuje właściwemu sądowi akta sprawy wraz ze sprzeciwem, zaś wniosek, którym zainicjowano postępowanie przed Kolegium, zastępuje pozew. W razie wniesienia sprzeciwu w terminie, orzeczenie SKO traci moc, nawet gdy sprzeciw odnosi się tylko do części orzeczenia (art. 80 ust. 1 – 3 u.g.n.).

Sąd rozpoznaje sprzeciw jako pozew o ustalenie w trybie art. 189 k.p.c., a interes prawny w ustaleniu wysokości stawki procentowej opłaty rocznej wynika bezpośrednio z powołanych wyżej przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W realiach niniejszej sprawy powodowa spółka we wniosku do Samorządowego Kolegium Odwoławczego domagała się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej Skarbu Państwa, stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni (...)m², położonej w Z., arkusz mapy (...), gmina S., powiat (...), województwo (...), objętej księgą wieczystą nr (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy P.w P., zawarta w piśmie z dnia 23 grudnia 2013 r. S. (...) jest nieuzasadniona lub uzasadniona w innej, niższej wysokości. Pozwany domagał się oddalenia powództwa, czyli ustalenia opłaty na poziomie ustalonym w wypowiedzeniu.

W niniejszej sprawie spornym był sposób wyceny nieruchomości. Powód kwestionował wysokość nowej opłaty, wskazując, że jest ona nieuzasadniona i pozostawia wiele wątpliwości, co do jej zasadności, albowiem jest ona niewspółmierna do rzeczywistej wartości nieruchomości. Podnosił, że wartość nieruchomości, którą ustalił rzeczoznawca W. B., nie odpowiada wartości rynkowej nieruchomości z uwagi na wady, którymi dotknięty jest operat szacunkowy z dnia 10 grudnia 2013 r.

Jak wynika z art. 77 ust. 3 u.g.n., aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Zgodnie z art. 151 ust. 1 u.g.n wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych.

Art. 154 ust. 1 u.g.n. wskazuje, że wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości, dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. Zgodnie z ust. 2 wskazanego przepisu w przypadku braku planu miejscowego przeznaczenia nieruchomości przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, zaś w przypadku braku studium lub decyzji, o których mowa w ust. 2, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

Nie ulega wątpliwości, że dla nieruchomości, której użytkownikiem wieczystym jest powodowa spółka na dzień 1 stycznia 2014 roku (tj. na dzień aktualizacji opłaty rocznej) był uchwalony plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego. Zatem zgodnie z uchwałą Rady Gminy S. nr (...)z dnia 25 sierpnia 2011 r. w sprawie zmiany miejscowego zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Z. obszar nieruchomości tj. działki nr (...) był przeznaczony w niewielkiej części północnej pod tereny oznaczone symbolem P/U/UC-tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, w tym handlowej, a w części pozostałej pod tereny oznaczone symbolem U/UO-tereny zabudowy usługowej, w tym handlowej o P sprzedaży większej niż 2000 m².

Wskazać należy, że w niniejszej sprawie biegły sądowy zasady sporządzanej przez siebie wyceny winien opierać na rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. W § 28 ust. 5 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. zaznaczono, że wartość 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 opinii sporządzonych przez biegłego sądowego M. S. wynikało, że wartość rynkowa nieruchomości na dzień 1 stycznia 2014 r. wynosiła 2.693.504 zł (tj. 173,64 zł/m²), z kolei zgodnie z operatem szacunkowym z dnia 10 grudnia 2013 r. sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego W. B., który to operat był podstawą aktualizacji opłaty rocznej wartość nieruchomości wynosiła 3.131.252 zł (201,86 zł/m²). W tych okolicznościach należało uznać, że istnieją częściowe podstawy dla kwestionowania wysokości wartości nieruchomości stanowiącej podstawę ustalenia nowej wysokości opłaty rocznej.

Podstawę dla ustaleń w przedmiocie należnej opłaty za użytkowanie wieczyste stanowić winna wartość nieruchomości ustalona przez biegłego sądowego M. S.. Pomiędzy stronami bezspornym było, że wysokość opłaty od roku 2014 r. powinna zostać ustalona przy zastosowaniu stawki procentowej w wysokości 3%. Zatem nowa wysokość opłaty rocznej winna wynosić **80.805,12 zł**.

Zgodnie jednak 77 ust. 2a u.g.n. 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. Początkowo w orzecznictwie kształtowały się rozbieżne zapatrywania na temat charakteru i znaczenia powyższego uregulowania. Aktualnie w orzecznictwie przeważa zapatrywanie, że sąd powinien określić w orzeczeniu kształtującym obowiązek użytkownika wieczystego z tytułu opłaty rocznej wysokość jego świadczeń w poszczególnych okresach z uwzględnieniem regulacji zawartej w art. 77 ust. 2a u.g.n. (zob. wyrok SN z dnia 21 maja 2014r. IICSK 451/13).

Rozwiązanie powyższe ma na celu zabezpieczenie użytkowników wieczystych przed gwałtowną koniecznością opłacenia znacznie podwyższonych opłat za wieczyste użytkowanie w sytuacji, gdy mogą nie być na to przygotowani. Dlatego w przypadku gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przekracza co najmniej dwukrotnie jej dotychczasową kwotę, użytkownik wieczysty wnosi najpierw opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności

dotychczasowej opłaty rocznej. Pozostałą kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty rozkłada się na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w następnych 2 latach.

Wobec tego w pierwszym roku po aktualizacji, a więc w roku 2014 powód powinien wnieść opłatę w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej, a zatem w kwocie 24.198,72 zł (punkt 1 ppkt a wyroku). Pozostałą kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty - nadwyżkę w wysokości 56.606,04 zł (tj. 80.805,12 zł - 24.198,72 zł = 56.606,04 zł) należało natomiast rozłożyć na dwie równe części, po 28.303,20 zł każda (56.606,04 zł / 2 = 28.303,20 zł), które powiększają opłatę roczną w następnych dwóch latach. W konsekwencji za rok 2015 powód powinien zapłacić kwotę 52.501,92 zł (opłata wysokości równej opłacie za rok poprzedni powiększona o połowę nadwyżki - 24.198,72 zł + 28.303,20 zł = 52.501,92 zł punkt 1 ppkt b wyroku). Za 2016 r. winna być uiszczona opłata w wysokości opłaty za rok poprzedni i druga połowa nadwyżki czyli łącznie 80.805,12 zł (52.501,92 zł + 28.303,20 zł = 80.805,12 zł).

Mając na uwadze powyższe orzeczono jak w punkcie 1 wyroku oddalając dalej idące żądanie.

O kosztach Sądowych orzeczono na podstawie art. 100 kpc, stosunkowo te koszty rozdzielając. Powód wygrał proces w 16%, zaś pozwany w 84 %. Taki stosunek ustalono poprzez porównanie różnicy między ustaloną przez sąd opłatą, a niekwestionowaną opłatą dotychczasową (80.805,72 - 12.099,36 = 68.705,76) do wartości przedmiotu sprawy 81.839 zł - stanowiącej różnicę między zaproponowaną przez pozwanego nową wysokością opłaty rocznej, a niekwestionowaną opłatą dotychczasową.

W tych okolicznościach sąd kosztami postępowania obciążył w 84% powoda i z tego tytułu zasądził od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej kwotę 3.024 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego. Wysokość opłaty Sąd ustalił na podstawie § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokatów oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu. Zgodnie bowiem z art. 88 kpc Skarbowi Państwa reprezentowanemu przez Prokuraturę Generalną Rzeczypospolitej Polskiej zwraca się koszty w wysokości należnej według przepisów o wynagrodzeniu adwokata (pkt 3 podpunkt a wyroku).

Dodatkowo Sąd w punkcie 3 podpunkt b wyroku zasądził od powoda na rzecz pozwanego Skarbu Państwa-Starosty Poznańskiego kwotę 2.333,10 zł tytułem zwrotu kosztów sądowych tj. wykorzystanych zaliczek na poczet opinii biegłego (2. 777,50 x 84% = 2.333,10).

W punkcie 3 podpunkt c wyroku zasądził od pozwanego Skarbu (...) na rzecz powoda kwotę 1.233,44 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania tj. opłaty sądowej od pozwu w kwocie 4.092 zł oraz kosztów zastępstwa procesowego wraz z opłatą sądową 3.617 zł (7.709 x 16% = 1.233,44 zł).

SSO Anna Goździewicz