

Sygnatura akt XVIII C 856/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 11 lipca 2017 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XVIII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Magdalena Ławrynowicz

Protokolant: st.sekr. sąd. Karolina Jeżewska

po rozpoznaniu w dniu 11 lipca 2017 r. w Poznaniu na rozprawie

sprawy z powództwa

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S.

przeciwko

Skarbowi Państwa – Prezydentowi Miasta P., zastępowanemu przez Prokuratorię Generalną Rzeczypospolitej Polskiej

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

1. ustala opłatę roczną za użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w P. przy ul. (...), obręb P., arkusz mapy 05, oznaczonej geodezyjnie jako działki (...), dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. prowadzi KW nr (...), 3/13 i 3/18, dla których Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. prowadzi KW nr (...) i 3/19, dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. prowadzi KW nr (...), o łącznej powierzchni 8.371 m², począwszy od 1 stycznia 2010 r., w wysokości 497.557,05 zł (czterysta dziewięćdziesiąt siedem tysięcy pięćset pięćdziesiąt siedem złotych i pięć groszy);

2. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

3. koszty procesu rozdziela stosunkowo obciążając nimi powódkę w 71 %, a pozwany Skarb Państwa w 29 % i w związku z tym:

a) zasądza od Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta P. na rzecz powódki 3.873,53 zł tytułem części opłaty sądowej od pozwu,

b) zasądza od Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta P. na rzecz powódki 2.088 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego,

c) zasądza od powódki na rzecz Skarbu Państwa – Prokuratorii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej 5.112 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego,

d) zasądza od powódki na rzecz Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta P. 580,23 zł tytułem zwrotu wydatków związanych z opinią biegłego sądowego,

e) nakazuje ściągnąć od powódki na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę 1.671,61 zł tytułem części niepokrytych wydatków związanych z opinią biegłego sądowego.

/-/ SSO Magdalena Ławrynowicz

UZASADNIENIE

Pismem z dnia 19 stycznia 2010 r., zastępującym w niniejszej sprawie pozew, uzupełnionym pismem z dnia 27 maja 2015 r., powódka (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. wniosła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w P. o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z dnia 17 grudnia 2009 r. w sprawie GN. (...) -1-19/07 za użytkowanie wieczyste nieruchomości jest nieuzasadniona i należna jest opłata w dotychczasowej wysokości tj. 306.629,73 zł. Powódka zarzuciła, że wycena stanowiąca podstawę nowej oferty została dokonana bez uprzedniego zawiadomienia o dokonywanych oględzinach nieruchomości, z naruszeniem procedury administracyjnej, w związku z czym pozbawiono stronę możliwości udziału w każdym etapie postępowania. Ponadto zarzuciła, że nowa opłata roczna została zaoferowana przez pracownika urzędu, który działał w imieniu Prezydenta Miasta w postępowaniu administracyjnym, podczas gdy wypowiadać opłatę roczną może jedynie właściciel nieruchomości, w tym przypadku organ go reprezentujący – Prezydent Miasta P.. Zdaniem powódki upoważnienie dla pracownika urzędu dotyczy tylko spraw powierzonych przez Prezydenta Miasta w takim zakresie, w jakim zgodnie z prawem mógł on upoważnienie przekazać pracownikowi urzędu, a zatem w kwestiach dotyczących szeroko pojętego postępowania administracyjnego związanego z wykonywaniem funkcji Prezydenta, nie zaś czynności właścicielskich. Dlatego też w ocenie powódki wypowiedzenie opłaty rocznej nie wywołuje skutków prawnych, gdyż nie pochodzi od właściwego organu. /k. 35-36 i 74-75/

Orzeczeniem z dnia 28 stycznia 2014 r., nr SKO-UW-42/176/10, Samorządowe Kolegium Odwoławcze w P. oddaliło wniosek użytkownika wieczystego i ustaliło opłatę roczną za rok 2010 i lata kolejne, aż do ponownej aktualizacji, w wysokości 573.756,71 zł. W uzasadnieniu wskazano, że wnioskodawca nie przedstawił dowodów świadczących o tym, że wartość nieruchomości jest inna, niż ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego działającego na zlecenie właściciela. Podano, że przy wypowiadaniu opłaty rocznej nie stosuje się przepisów o procedurze administracyjnej, a właściciel gruntu nie ma obowiązku ani przeprowadzania oględzin w obecności użytkownika wieczystego, ani zlecenia takiego obowiązku rzeczoznawcy, który przeprowadza oględziny w celu sporządzenia operatu szacunkowego. Wskazano, iż pracownik, który podpisuje się pod wypowiedzeniem dokonuje tego na mocy stosownego upoważnienia (pełnomocnictwa) udzielonego przez Prezydenta Miasta P.. /k. 18-21/

Powódka (...) sp. z o.o. pismem z dnia 31 października 2014 r. wniosła sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w P. z dnia 28 stycznia 2014 r. nr SKO-UW-42/176/10. /k. 1-2/

Akta sprawy zostały przekazane do Sądu Okręgowego w Poznaniu.

W odpowiedzi na pozew z dnia 13 listopada 2015 r. Skarb Państwa – Prezydent Miasta P., reprezentowany przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa (obecnie Prokuratoria Generalna Rzeczypospolitej Polskiej) wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na rzecz Skarbu Państwa – Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazano, że aktualnym użytkownikiem wieczystym nieruchomości jest (...) Sp. z o.o. Sp. jawna z siedzibą w S., która istotnie powstała z (...) Sp. z o.o. Spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w S. i jest to odrębny podmiot od poprzedniego użytkownika wieczystego, tj. (...) Sp. z o.o. z siedzibą w S., przy czym wnioskodawcą przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w P. było i powodem obecnie pozostaje (...) sp. z o.o., która była użytkownikiem wieczystym w momencie dokonywania wypowiedzenia. Zdaniem pozwanego nie jest jasne na jakiej podstawie powódka kwestionuje ustaloną opłatę. Pozwany podniósł, że jedynym źródłem dla ustalenia opłaty za użytkowanie wieczyste jest operat szacunkowy sporządzany przez rzeczoznawcę majątkowego, zgodnie z art. 77 ust. 3 u.g.n., a powódka ogranicza swoje twierdzenia do kwestionowania operatu przedstawionego przez pozwanego. Pozwany kwestionując zarzuty proceduralne powódki wskazał, że z u.g.n. nie wynika obowiązek dołączenia do wypowiedzenia pełnomocnictwa udzielonego osobie dokonującej wypowiedzenia w imieniu Prezydenta Miasta P.. Jednocześnie pozwany stwierdził, że osoba ta takim pełnomocnictwem dysponowała. /k.107-110/

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość położona w P. przy ulicy (...), obręb P., arkusz mapy 05, oznaczona jako działki nr (...) o łącznej powierzchni 8.371 m², dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu prowadził księgę wieczystą nr (...), stanowi własność Skarbu Państwa. Na nieruchomości do dnia 5 grudnia 2009 r. zostało ustanowione prawo użytkownika wieczystego.

Aktualnie dla działki nr (...) Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu prowadzi KW nr (...), dla działek nr (...) - KW nr (...), a dla działki (...) - KW nr (...).

Obecnie użytkownikiem wieczystym działki nr (...) od 11 marca 2015 r. jest (...) sp. z o.o. sp. j. z siedzibą w S., działki nr (...) od 30 grudnia 2010 r. D. W., a działki nr (...), o pow. 0,0212 ha jest (...) sp. z o.o. z siedzibą w S..

Bezsporne, nadto dowód: odpis zupełny KW nr (...) /k. 112-123/, odpis z elektronicznej KW nr (...) /k. 169-176/, odpis z elektronicznej KW nr (...) /k. 177-185/.

W dniu 2 października 2007 r. ówczesny Prezydenta Miasta P. R. G. udzielił w formie aktu notarialnego sporządzonego przed notariuszem Z. B. z Kancelarii Notarialnej w P. (Rep. A nr 7075/2007) H. P. pełnomocnictwa do dokonywania wszelkich czynności prawnych dotyczących mienia Skarbu Państwa, związanych z zawieraniem umów lub składania wszelkich oświadczeń w imieniu Prezydenta Miasta P. jako prezydenta miasta na prawach powiatu wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej, w tym m.in.: do zbywania nieruchomości, w tym oddawania w użytkowanie wieczyste, nabywania własności nieruchomości, praw użytkownika wieczystego gruntu na rzecz Skarbu Państwa, rozwiązywania umowy użytkownika wieczystego po zlikwidowanych jednostkach, zmiany warunków prawa użytkownika wieczystego, rozwiązywania umów prawa użytkownika wieczystego, przedłużania terminu trwania użytkownika wieczystego, a także składania przewidzianych prawem w przepisach o postępowaniu administracyjnym oraz sądowo – administracyjnym środków prawnych w sprawach, w których Prezydent Miasta P. wykonując zadania z zakresu administracji rządowej (w zakresie spraw wykonywanych przez Wydział) jest stroną.

Pismem z dnia 17 grudnia 2009 r., doręczonym powódce w dniu 21 grudnia 2009 r., Prezydent Miasta P., w którego imieniu działała H. P. (Zastępca Dyrektora Wydziału Gospodarki Nieruchomościami), wypowiedział dotychczas obowiązującą opłatę roczną z tytułu użytkownika wieczystego nieruchomości obejmujących działki geodezyjnie oznaczone numerami (...) w wysokości 306.629,73 zł i zaoferował nową opłatę w wysokości 573.756,71 zł. Zaktualizowana opłata miała obowiązywać od dnia 1 stycznia 2010 r.

Kalkulacja zaktualizowanej opłaty rocznej z tytułu użytkownika wieczystego oparta została o wycenę nieruchomości dokonaną przez rzeczoznawcę majątkowego S. S. z dnia 10 grudnia 2009 r., zgodnie z którą wartość przedmiotowego gruntu wynosiła 19.125.223,70 zł, przy przyjęciu stawki 2.284,70 zł/m². W wyniku przemnożenia kwoty 19.125.223,70 zł przez stawkę 3% ustalona została wysokość opłaty za użytkownika wieczyste na poziomie kwoty 573.756,71 zł.

W dacie wypowiedzenia użytkownikiem wieczystym działek (...) była powódka (...) sp. z o.o.

Dowód: akt notarialny – pełnomocnictwo z dnia 2 października 2007 r. Rep. A nr 7075/2007 /k. 131-132/, pismo Prezydenta Miasta P. z dnia 17 grudnia 2009 r. wraz z dowodem doręczenia /k. 28-29 w zw. z k. 39-40/, operat szacunkowy rzeczoznawcy majątkowego S. S. z dnia 10 grudnia 2009 r. /k. 41-57/, odpis zupełny KW nr (...) /k. 112-123/, odpis z elektronicznej KW nr (...) /k. 169-176/, odpis z elektronicznej KW nr (...) /k. 177-185/.

Pismem z dnia 19 stycznia 2010 r. powódka wniosła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w P. o ustalenie, że aktualizacja opłaty z dnia 17 grudnia 2009 r. w sprawie GN. (...) - 1-19/07 za użytkownika wieczyste nieruchomości jest nieuzasadniona zarzucając, że wycena stanowiąca podstawę nowej oferty została dokonana bez uprzedniego zawiadomienia o dokonywanych oględzinach nieruchomości, a sama nowa opłata roczna nie została zaoferowana przez właściwy organ, skoro wypowiedzenia dokonał pracownik urzędu, a nie Prezydent Miasta P..

Orzeczeniem z dnia 28 stycznia 2014 r., nr SKO-UW-42/176/10, Samorządowe Kolegium Odwoławcze w P. oddaliło wniosek użytkownika wieczystego i ustaliło opłatę roczną za rok 2010 i lata kolejne, aż do ponownej aktualizacji, w wysokości 573.756,71 zł. Odpis orzeczenia został doręczony pełnomocnikowi użytkownika wieczystego w dniu 17 października 2014 r.

Pismem z dnia 31 października 2014 r. (data nadania w PUP) powódka, reprezentowana przez pełnomocnika, wniosła sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w P. z dnia 28 stycznia 2014 r. Jednocześnie w treści sprzeciwu powódka podała, że uległa zmianie forma prawna wnioskodawcy na (...) sp. z o.o. s.j. w S. na mocy uchwały w sprawie przekształcenia (...) sp. z o.o. SKA w (...) sp. z o.o. s.j.

W piśmie z dnia 17 marca 2015 r. pełnomocnik wnioskodawcy sprostował omyłkę zawartą w sprzeciwie, a dotyczącą zmiany formy prawnej wnioskodawcy oświadczając, że forma ta nie uległa zmianie.

Bezsporne, a nadto dowód: sprzeciw od orzeczenia SKO w P. z dnia 28 stycznia 2014 r. /k. 1-2/, orzeczenie SKO w P. z dnia 28 stycznia 2014 r. wraz z potwierdzeniem nadania i odbioru /k. 16-21/, wniosek o ustalenie z dnia 19 stycznia 2010 r. wraz z pełnomocnictwem /k. 35-37/.

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w odległości ok. 1 km. od S. w P.. Nieruchomość usytuowana jest w głąb od ulicy (...) i dochodzi do ulicy (...). Jest to obręb geodezyjny nr 51, arkusz mapy 05, obręb P.. Miejsce lokalizacji charakteryzuje się bardzo dobrym dostępem do komunikacji miejskiej oraz obiektów użyteczności publicznej.

Działka nr (...) wraz z przylegającą działką nr (...), od strony zachodniej usytuowana jest wzdłuż budynku palarni kawy, a jej granica usytuowana jest w średniej odległości 3 m od ściany zewnętrznej tego budynku. Działka nr (...) o długości około 174 m, ma zmienną szerokość od 29 m do 8 m. Działka nr (...) wraz z działką nr (...) oddzielona jest od działki (...) działką nr (...). Działka nr (...) od strony południowej dochodzi do ulicy (...), a od strony wschodniej graniczy ze skarpą rzeki W.. Ma ona kształt zbliżony do ściętego prostokąta o długości około 145 m i szerokości około 40 m. Na dzień 17 grudnia 2009 r. działka była zabudowana budynkami o charakterze składowym. Obszar lokalizacji jest wyrównany i płaski. Pobliski teren uzbrojony jest w sieci komunalne w zakresie energii elektrycznej, wodociągowej, gazowej, kanalizacyjnej i telekomunikacyjnej. przyległe ulice posiadają trwałe nawierzchnie i chodniki. Wyposażone są one w odpływy do kanalizacji deszczowej i w oświetlenie przyuliczne.

Na działce nr (...) wzdłuż działki nr (...), zapisanej w KW nr (...) ustanowiona jest służebność drogi koniecznej, o szerokości nie mniejszej niż 3,5 metra, prowadzącej do bramy wjazdowej od ulicy (...). Dla rzeczonych działek nie ma ustanowionego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta P. aktualnym na dzień 17 grudnia 2009 r. nieruchomości nr 3/11, 3/13, 3/18 i 3/19 położone były na terenach oznaczonych symbolem UMsw/UMn – strefa A, tereny zabudowy śródmiejskiej, zwartej średniowysokiej o funkcji usługowej, centro-twórczej i ogólnomiejskiej oraz mieszkaniowej i wielorodzinnej. Wartość rynkowa nieruchomości nr 3/19 i nr 3/11, położonych w P., przy ul. (...) – ulicy (...), według stanu i cen dnia 17 grudnia 2009 r. wynosiła 11.554.499 zł. Z kolei wartość rynkowa nieruchomości nr 3/18 i nr 3/13, położonych w P., przy ul. (...) – ulicy (...), według stanu i cen dnia 17 grudnia 2009 r. wynosiła 5.030.736 zł. Łączna wartość rynkowa prawa własności działek nr (...), arkusz mapy 05, obręb P. wynosiła 16.585.235 zł.

Dowód: opinia biegłego rzeczoznawcy majątkowego B. W. z dnia 24 stycznia 2017 r. /k. 208-230/.

Pomiędzy stronami toczyło się wcześniej postępowanie sądowe w sprawie zawisłej przed tut. Sądem w Wydziale XII Cywilnym pod sygn. akt XII C 607/13 o ustalenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, której przedmiotem były inne nieruchomości gruntowe. Prawomocnym wyrokiem z dnia 5 lutego 2015 r. Sąd w sprawie XII C 607/13 ustalił opłatę roczną za użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w P. przy ulicy (...), obręb J., arkusz mapy 04, oznaczonej jako działki nr (...), dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą nr (...), począwszy od dnia 1 stycznia 2010 r. wysokości 12.734,88 zł (pkt 1). W punkcie 2 wyroku Sąd ustalił opłatę roczną za użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiącej własność

Skarbu Państwa, położonej w P. przy ulicy (...), obręb J., arkusz mapy 04, oznaczonej jako działki nr (...), dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą nr (...), poczynawszy od dnia 1 stycznia 2010 r. wysokości 90.106,08 zł.

Dowód: dokumenty znajdujące się w aktach sprawy Sądu Okręgowego w Poznaniu Wydział XII Cywilny w sprawie o sygn. akt XII C 607/13.

Podstawę ustalenia stanu faktycznego w sprawie stanowiły wskazane powyżej dowody z dokumentów oraz opinia biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego B. W.. Strony nie kwestionowały ich prawdziwości ani autentyczności, a i Sąd nie widział podstaw, by czynić to z urzędu. Dokumenty urzędowe stanowiły dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone (art. 244 § 1 k.p.c.), natomiast dokumenty prywatne stanowiły dowód tego, że osoby, które je podpisały, złożyły oświadczenia w nich zawarte (art. 245 k.p.c.).

Za w pełni wiarygodną i przydatną do rozstrzygnięcia sprawy Sąd uznał sporządzoną na potrzeby niniejszego postępowania opinię biegłego B. W. z dnia 24 stycznia 2017 r.

W pierwszej kolejności podkreślenia wymaga, iż opinia biegłego podobnie jak inne dowody podlega ocenie według art. 233 § 1 k.p.c., lecz co odróżnia ją pod tym względem to szczególne kryteria oceny, które stanowią poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii, sposób motywowania sformułowanego w niej stanowiska oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej ocen, a także zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej (vide: wyrok SN z dnia 15 listopada 2002 roku, V CKN 1354/00, LEX nr 77046).

Określając wartość nieruchomości biegły postępował zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa, a więc biorąc pod uwagę wartość nieruchomości jako przedmiotu prawa własności, stosując podejście porównawcze z wykorzystaniem metody korygowania ceny średniej. Opinia została sporządzona szczegółowo, zgodnie ze zleceniem Sądu, a zaprezentowane w niej ustalenia – logiczne i wyczerpujące – poparto wszechstronną analizą. Biegły B. W. sporządził swoją opinię, po dokonaniu oględzin nieruchomości, analizie akt sprawy, przy uwzględnieniu cen transakcyjnych. Do dokonania wyceny poszukiwał nieruchomości podobnych, a więc niezabudowanych, porównywalnych ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania i inne cechy wpływające na wartość. Różnice w zakresie poszczególnych atrybutów oceny rynkowej zostały przez biegłego uwzględnione poprzez zastosowanie w procesie szacowania współczynniki korygujące cenę średnią. Oszacowana jednostkowa wartość prawa własności przedmiotowego gruntu mieści się w przedziale przeciętnych cen transakcyjnych na rynku (...) dla podobnych nieruchomości w okresie grudnia 2009 r.

Mając na uwadze powyższe, Sąd ustalając istotne okoliczności sprawy oparł się na wyliczeniach biegłego B. W.. Opinia została sporządzona przez biegłego dysponującego wiedzą i doświadczeniem w sporządzaniu opinii w analogicznych sprawach związanych z ustaleniem wartości nieruchomości i jest zgodna z zasadami logiki. Sporządzona przez biegłego opinia poddawała się pozytywnej ocenie, gdyż pozostawała w zgodzie z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, osoba ją sporządzająca dysponowała wysokim poziomem wiedzy i doświadczenia zawodowego, a sposób motywowania oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej wniosków nie budził zastrzeżeń Sądu. Podkreślenia wymaga, że do opinii biegłego żadna ze stron nie wniosła zastrzeżeń.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

W pierwszej kolejności, pomimo, że pozwany formalnie cofnął zarzut powagi rzeczy osądzonej, Sąd stwierdził, że nie zachodzą negatywne przesłanki procesowe określone w art. 199 § 1 pkt 2 k.p.c., skoro tę okoliczność Sąd winien badać z urzędu w każdym stanie sprawy – art. 202 k.p.c. Wskazywana przez pozwanego prawomocnie zakończona sprawa XII C 607/13 istotnie toczyła się pomiędzy tymi samymi stornami, dotyczyła jednak opłaty z tytułu użytkowania wieczystego za inne nieruchomości.

Przechodząc do merytorycznej oceny sprawy Sąd uznał, że powództwo w części zasługiwało na uwzględnienie.

Uprawnienie właściciela do domagania się opłaty rocznej z tytułu ustanowionego prawa użytkowania wieczystego wynika z art. 238 k.c. Z kolei art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2016.2147 j.t.) wprowadza możliwość aktualizacji tej opłaty.

Podstawę prawną roszczeń powódki zawierają natomiast unormowania zawarte w art. 78-80 cytowanej ustawy. Stosownie do art. 78 ust. 1 zd. 1 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 takiej sytuacji użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia, złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości (ust. 2).

Na tym etapie postępowania, podobnie zresztą jak i w postępowaniu sądowym, ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty, spoczywa na organie właściwym do dokonania aktualizacji opłaty – wynika to z treści art. 78 ust. 3 zd. 2 u.g.n.

Kolegium powinno dążyć do polubownego załatwienia sprawy. Jeżeli nie dojdzie do ugody, kolegium wydaje orzeczenie o oddaleniu wniosku lub ustaleniu nowej opłaty (art. 79 ust. 3). Od orzeczenia kolegium strony mogą wnieść sprzeciw. Jego wniesienie jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu. Wniosek skierowany do SKO zastępuje w tej sytuacji pozew. W razie wniesienia sprzeciwu w terminie, orzeczenie traci moc, nawet gdy sprzeciw odnosi się tylko do części orzeczenia (por. art. 80 ust. 1-3 u.g.n.).

W świetle powyższych uwag należy stwierdzić, że użytkownik wieczysty – powódka w niniejszej sprawie - z zachowaniem wskazanych wyżej terminów ustawowych złożyła wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona, a następnie wniosła sprzeciw od orzeczenia SKO w P.. Bez znaczenia pozostaje okoliczność, że ze sprzeciwu nie wynika z jakich powodów użytkownik wieczysty kwestionuje ustalenie nowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, skoro art. 80 ust. 1-3 u.g.n. takich wymogów względem sprzeciwu nie stawia. Na skutek samego złożenia sprzeciwu od konkretnego orzeczenia SKO, orzeczenie traci moc.

Spór sądowy o ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego stanowi w istocie swoistą postać sporu o ustalenie, a więc powództwa z art. 189 k.p.c. W tym kontekście Sąd uznał, że pomimo zmian w zakresie podmiotu uprawnionego z tytułu użytkowania wieczystego działek nr (...) (od 11 marca 2015 r. (...) sp. z o.o. sp. j. z siedzibą w S.) i działki nr (...) (od 30 grudnia 2010 r. D. W.), (...) sp. z o.o. z siedzibą w S. ma interes prawny w żądaniu ustalenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego również co do tych działek, albowiem w dacie wypowiedzenia dotychczasowej opłaty (17 grudnia 2009 r.), złożenia wniosku o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona zastępującego pozew w niniejszej sprawie (19 stycznia 2010 r.) ten podmiot był użytkownikiem wieczystym wszystkich czterech działek.

Wniesienie sprzeciwu jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu, wniosek skierowany do SKO zastępuje pozew, orzeczenie traci moc. Wysokość opłaty wynikająca z ewentualnego orzeczenia kolegium samorządowego jest bez znaczenia, skoro orzeczenie to, w chwili skutecznego wniesienia sprzeciwu, traci moc. Postępowanie sądowe sprowadza się do tego, że Sąd na nowo ustala wartość nieruchomości będącej przedmiotem użytkowania wieczystego (na dzień wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej) i w oparciu o te dane weryfikuje zasadność ustalonej przez organ administracyjny opłaty rocznej.

W orzecznictwie wskazuje się, iż „zgodnie z art. 80 ust. 1 u.g.n. od orzeczenia kolegium zarówno właściwy organ, jak i użytkownik wieczysty mogą wnieść sprzeciw w terminie 14 dni od dnia doręczenia orzeczenia. Sprzeciw wyraża wolę strony, by sprawa została rozpatrzona przez sąd powszechny, przy czym sąd ten w żaden sposób nie odnosi się do orzeczenia kolegium ani też nie jest nim związany. Sąd nie sprawuje bowiem funkcji kontrolnej lub nadzorczej nad Samorządowym Kolegium Odwoławczym, lecz od początku (od nowa) samodzielnie rozstrzyga spór o zasadność

dokonanej aktualizacji opłaty rocznej. Wniesienie sprzeciwu, o którym mowa jest równoznaczne z wniesieniem pozwu.” (wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 20 marca 2013 r., I ACa 33/13, LEX nr 1314849).

Powyższe prowadzi do wniosku, że Sąd nie jest związany dowodami przeprowadzonymi w postępowaniu administracyjnym i samodzielnie dokonuje ustaleń, nie wyłączając dopuszczenia dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego. Sąd nie jest władny do badania prawidłowości procedury przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym lub Prezydentem Miasta P..

Z powyższych względów bezprzedmiotowe są na etapie postępowania sądowego zarzuty co do braku zawiadomienia użytkownika wieczystego o terminie oględzin nieruchomości dokonywanych przez rzeczoznawcę majątkowego na potrzeby operatu szacunkowego, będącego następnie podstawą ustalenia nowej opłaty rocznej.

Istotny z kolei, aczkolwiek nieskuteczny, był drugi zarzut formalny powódki - zarzut niewłaściwej reprezentacji organu dokonującego wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej.

Po pierwsze z ustawy o gospodarce nieruchomościami nie wynika obowiązek dołączenia pełnomocnictwa do wypowiedzenia. Po drugie, jak zostało ustalone w niniejszej sprawie, wypowiedzenie dotychczas obowiązującej opłaty rocznej zostało dokonane przez upoważnionego pracownika Urzędu Miasta P., działającego w imieniu Prezydenta Miasta P. na podstawie pełnomocnictwa udzielonego H. P. w dniu 2 października 2007 r. przez Prezydenta Miasta P.. Obejmowało ono również umocowanie do zmiany warunków prawa użytkowania wieczystego oraz do składania przewidzianych prawem w przepisach o postępowaniu administracyjnym oraz sądowo – administracyjnym środków prawnych w sprawach, w których Prezydent Miasta P. wykonując zadania z zakresu administracji rządowej (w zakresie spraw wykonywanych przez Wydział) jest stroną.

W orzecznictwie wskazuje się, iż „starosta (prezydent miasta na prawach powiatu) wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej może udzielić pełnomocnictwa do złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa (art. 11 ust. 1 i art. 78 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jedn. tekst: Dz.U. z 2014 r., poz. 518 ze zm.)” - uchwała Sądu Najwyższego z dnia 10 lipca 2015 r., III CZP 40/15, OSNC 2016/6/71, www.sn.pl, LEX nr 1751209, Biul.SN 2015/7/6-7, KSAG 2015/4/173-174.

Z tych względów wypowiedzenie z dnia 17 grudnia 2009 r. należało uznać za skuteczne.

W rozpatrywanej sprawie powódka kwestionowała w całości zasadność aktualizacji opłaty rocznej.

Zgodnie z art. 72 ust. 1 u.g.n. opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z art. 67 tej ustawy, przy czym przepis art. 72 ust. 3 cytowanej ustawy stanowi, że wysokość opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określenia w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste. Podstawową stawką opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie nieruchomości jest stawka 3% mająca zgodnie z art. 72 ust. 4 pkt 5 ustawy zastosowanie do wszystkich nieruchomości nieposiadających przeznaczenia określonego w pozostałych punktach cytowanego ustępu (między innymi cele mieszkalne, rolne i inne). Bezsporne było w sprawie, że taka wysokość stawki obowiązuje co do działek (...).

Przepis art. 77 ust. 1 u.g.n. stanowi, że 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. 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 zaś 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.

Istotne dla oceny zasadności żądania powódki, a tym samym dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, było ustalenie wartości spornych nieruchomości gruntowych. W tym celu Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego, którą z przyczyn opisanych szczegółowo w części uzasadnienia poświęconej ocenie dowodów, uznał za prawidłową i na jej podstawie przyjął, że wartość nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów nr 3/19 i 3/11, obręb P., arkusz mapy 05, według stanu i cen z dnia 17 grudnia 2009 r. wynosiła 11.554.499 zł. Z kolei wartość oznaczonej w ewidencji gruntów nr 3/18 i 3/13, obręb P., arkusz mapy 05, według stanu i cen z dnia 17 grudnia 2009 r. wynosiła 5.030.736 zł. Łącznie wartość rynkowa prawa własności działek nr (...) wynosiła 16.585.235 zł.

W tym miejscu zaznaczyć należy, iż z uwagi na usytuowanie przedmiotowych działek o dwóch oddzielonych od siebie kompleksach o odmiennym kształcie, oszacowanie wartości przeprowadzono oddzielnie dla działki nr (...) wraz z przyległą działką nr (...), oddzielnie oszacowano wartość działki nr (...) wraz z przyległą działką nr (...).

Stosownie do przywołanego już powyżej art. 77 ust. 1 u.g.n. aktualizacja opłaty rocznej dotyczy nieruchomości gruntowej. Definicja legalna pojęcia nieruchomości gruntowej, zawarta w art. 4 pkt 1 u.g.n., pokrywająca się z pojęciem nieruchomości w rozumieniu art. 46 k.c. oraz art. 24 ust.1 zd.1 u.k.w., zasadnicze znaczenie dla zakwalifikowania gruntu do kategorii nieruchomości przypisuje temu, aby grunt stanowił odrębny przedmiot własności. Jeżeli została założona księga wieczysta obowiązuje zasada „jedna księga - jedna nieruchomość” (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 lutego 2003 r., II CKN 1306/00, Biul. SN 2003 r., nr 8, poz. 8, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2006 r., III CZP 24/06, OSNC 2007, nr 2, poz. 24). Uzasadnia to stanowisko, że przedmiot prawa użytkowania wieczystego musi pokrywać się z przedmiotem własności objętym księgą wieczystą, gdyż użytkowanie wieczyste jest prawem, które obciąża nieruchomość gruntową (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 października 2003 r., IV CK 114/02, OSNC 2004, nr 12, poz. 201) – por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 15 maja 2013 r., III CZP 24/13. W konsekwencji nie można ustalić jednej opłaty rocznej za niezależne od siebie prawa użytkowania wieczystego dwóch nieruchomości stanowiących odrębny przedmiot własności. Niemniej jednak na dzień wypowiedzenia opłaty rocznej, tj. 17 grudnia 2009 r., przedmiotowe nieruchomości były zapisane w jednej księdze wieczystej KW nr (...). Wyodrębnienie oddzielnych ksiąg wieczystych dla przedmiotowych działek nie ma znaczenia w niniejszej sprawie, gdyż badany jest okres na dzień wypowiedzenia umowy, a nie na chwilę obecną. W związku z tym, że wysokość zaktualizowanej opłaty rocznej została obliczona na dzień 17 grudnia 2009 r., Sąd uznał, że ustalić należało jedną opłatę roczną dla wszystkich nieruchomości, niezależnie od zmian dokonanych w księdze wieczystej i zmian podmiotowych po stronie użytkownika wieczystego.

W świetle poczynionych rozważań, zaktualizowana opłata roczna za użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w P. przy ul. (...), obręb P., arkusz mapy 05, oznaczonej geodezyjnie jako działki (...), dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. prowadzi KW nr (...), 3/13 i 3/18, dla których Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. prowadzi KW nr (...) i 3/19, dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. prowadzi KW nr (...), o łącznej powierzchni 8.371 m², poczynawszy od dnia 1 stycznia 2010 r. winna wynosić 497.557,05 zł (16.585.235 zł x 3% = 497.557,05 zł). Powyższe znalazło wyraz w punkcie 1 wyroku.

Z uwagi na fakt, że powódka domagała się ustalenia niezasadności podwyższenia opłaty rocznej w całości, a Sąd przyjął, że brak było podstaw do aktualizacji opłaty ponad kwotę wskazaną w punkcie 1 wyroku, w tej części, w której podwyższenie uznał za zasadne, powództwo podlegało oddaleniu (punkt 2 wyroku).

Wartość przedmiotu sporu stanowiła różnicę pomiędzy dotychczasową opłatą, a tą zaproponowaną przez pozwanego i wynosiła 267.127 zł (573.756,71 zł – 306.629,73 zł = 267.126,98 zł). Ostatecznie opłata roczna została obniżona do kwoty 497.557,05 zł. Zatem obniżono ją o kwotę 76.199 zł (573.756,71 zł - 497.557,05 zł = 76.199,66 zł). Z powyższego wynika, że powódka wygrała niniejszą sprawę w 29%, a przegrała w 71% (76.199 zł w relacji do 267.127 zł).

W związku z tym zaszyły podstawy do stosunkowego rozdzielenia kosztów procesu pomiędzy stronami na podstawie art. 100 zd. 1 k.p.c. Na koszty poniesione przez powódkę składały się: opłata od pozwu w wysokości 13.357 zł, koszty zastępstwa procesowego w wysokości 7.200 zł ustalone zgodnie z § 6 pkt 7 rozporządzenie 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 (t.j. Dz.U. z 2013 r. poz. 461 ze zm.).

Na koszty poniesione przez Skarb Państwa składały się: koszty zastępstwa procesowego w wysokości 7.200 zł ustalone w oparciu o art. 32 ust. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2016 r. o Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej (Dz.U.2016.2261) i § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U.2015.1804 ze zm.), zaliczka na opinię biegłego 1.500 zł.

W toku postępowania zostały poniesione wydatki tytułem wynagrodzenia biegłego sądowego za sporządzenie opinii w wysokości 3.172,61 zł. Tym samym powódka powinna ponieść kwotę 2.251,84 zł (71%), a Skarb Państwa – Prezydent Miasta P. kwotę 919,77 zł (29%). Skarb Państwa – Prezydent Miasta P. uiścił zaliczkę na poczet opinii biegłego w wysokości 1.500 zł (k. 144 akt).

Z kolei w opłacie od pozwu pozwany powinien partycypować w wysokości 3.873,53 zł, tj. 29% z kwoty 13.357 zł. Zaś jeśli chodzi o wynagrodzenie pełnomocników stron, to udział procentowy każdej ze stron wynosi: powódki 2.088 zł, w zakresie w jakim wygrała sprawę (29%), a 5.112 zł w zakresie w jakim przegrała sprawę (71%). Analogicznie tylko odwrotnie rozkładają się koszty pozwanego.

Mając na uwadze powyższe, na podstawie art. 100 zd. 1 k.p.c. w zw. z art. 113 ust. 1 u.k.s.c. Sąd obciążył strony kosztami procesu powódkę w 71%, a pozwanego w 29% i w związku z tym:

- f) zasądził od Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta P. na rzecz powódki 3.873,53 zł tytułem części opłaty sądowej od pozwu,
- g) zasądził od Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta P. na rzecz powódki 2.088 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego,
- h) zasądził od powódki na rzecz Skarbu Państwa – Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej 5.112 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego,
- i) zasądził od powódki na rzecz Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta P. 580,23 zł tytułem zwrotu wydatków związanych z opinią biegłego sądowego,
- j) nakazał ściągnąć od powódki na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę 1.671,61 zł tytułem części niepokrytych wydatków związanych z opinią biegłego sądowego.

/-/ SSO Magdalena Ławrynowicz

informacje o jednostce