

Sygn. akt IC 1631/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 kwietnia 2015 roku

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Trybunalskim, Wydział I Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący	SSO Dorota Krawczyk
Protokolant	Stażysta Małgorzata Adamczyk

po rozpoznaniu w dniu 16 kwietnia 2015 roku w Piotrkowie Trybunalskim na rozprawie

sprawy z powództwa Przedsiębiorstwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł.

przeciwko Skarbowi Państwie Staroście (...) zastępowanemu procesowo przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

1. oddała powództwo ;
2. nakazuje ściągnąć od powoda Przedsiębiorstwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Piotrkowie Trybunalskim kwotę 190,92 (sto dziewięćdziesiąt złotych 92/100) złotych tytułem zwrotu kosztów tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa;
3. zasądza od powoda Przedsiębiorstwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. na rzecz pozwanego Skarbu Państwa Starosty (...) kwotę 1500,00 (tysiąc pięćset) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;
4. zasądza od powoda Przedsiębiorstwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. na rzecz Skarbu Państwa Prokuratorii Generalnej kwotę 7 200 (siedem tysięcy dwieście) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I C 1631/13

UZASADNIENIE

W dniu 22 lipca 2013 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze w P. przekazało do Sądu Rejonowego w Tomaszowie Mazowieckim sprzeciw Przedsiębiorstwa (...) Spółka z o.o. w Ł. z dnia **05.07.2013** roku od orzeczenia SKO z dnia 24 czerwca 2013 roku znak: KO.432-11/13, którym to orzeczeniem SKO w P. oddaliło wnioski powoda z dnia 15 kwietnia 2013 roku (nadany w urzędzie pocztowym w dniu **11.04.2013** roku) o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa położonej w Gminie U. oznaczonej w ewidencji nr działki (...), zaoferowana przez Starostę (...) pismem z dnia 19 grudnia 2012 roku, jest nieuzasadniona.

Postanowieniem z dnia 15.09.2013 roku Sąd Rejonowy w Tomaszowie M.. przekazał sprawę do rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Piotrkowie Tryb. jako rzeczowo właściwemu.

W odpowiedzi na pozew z dnia 17.03.2014 roku (k. 94-98) pozwany Skarb Państwa reprezentowany przez Starostę (...) wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej zastępowany procesowo przez Prokuratorię Generalną

Skarbu Państwa wnosił o oddalenie pozwu oraz zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Podnosił, że zastępujący w sprawie pozew wnioszek do SKO w P. Tryb. nie został złożony w określonym w ustawie terminie.

Pełnomocnik powoda popierał powództwo. Nie kwestionował wartości nieruchomości określonej przez biegłego sądowego w opinii sporządzonej na potrzeby niniejszej sprawy.

Pełnomocnik pozwanego wnosił o oddalenie powództwa.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w (...) przy ulicy (...), oznaczonej w ewidencji gruntów nr działki (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Piotrkowie Trybunalskim VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Właścicielem jest Skarb Państwa. Budynki znajdujące się na użytkowanych gruntach stanowią własność użytkownika wieczystego. Powód aktem notarialnym z dnia 19.12.2000 roku kupił użytkowanie wieczyste działek nr (...). Działka (...) ulegała podziałom, w tym powstała działka (...).

(dowód: wypis z rejestru gruntów k. 174, kserokopia aktu notarialnego k. 306-315, zawiadomienie k. 299-302, decyzje o podziale k. 29, 30-31)

Pismem z dnia 19 grudnia 2012 roku Starosta (...) wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej w pierwszym punkcie wypowiedział użytkownikowi wieczystemu Przedsiębiorstwu (...) Spółka z o.o. w Ł. dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa położonej w Gminie U. oznaczonej w ewidencji nr działki (...).

W drugim punkcie tego pisma zaoferował opłatę w nowej wysokości 271.798,35zł omyłkowo podając, że proponuje przyjęcie nowej wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowych oznaczonych wg ewidencji gruntu numerem działki (...).

W uzasadnieniu podano, iż nowa wysokość opłaty rocznej została ustalona przy zastosowaniu dotychczasowej stawki 3% od wartości nieruchomości gruntowej, tj. od kwoty 9.059.945,00zł ustalonej w oparciu o operat szacunkowy A. J.. Pouczono gdzie jest do wglądu i zapoznania się ów operat szacunkowy.

W punkcie trzecim tego pisma pouczono powoda, że może w terminie 30 dni od otrzymania wypowiedzenia złożyć do SKO w P. Tryb. wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona lub uzasadniona w innej wysokości, przeciwko Skarbowi Państwa reprezentowanemu przez Starostę (...) wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej.

Powyższe wypowiedzenie zostało doręczone powodowi w dniu **02.01.2013** roku.

(dowód: wypowiedzenie i potwierdzenie odbioru k. 23-24)

Pismem z dnia 15.11.2012 roku, doręczonym powodowi w dniu 29.11.2012 roku, Starosta (...) zawiadomił powoda o wszczęciu postępowania w sprawie aktualizacji wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania działek nr (...).

Na skutek zawiadomienia o wszczęciu postępowania w sprawie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa położonej w Gminie U. oznaczonej w ewidencji nr działki (...) powód pismem z dnia 28.11.2012 roku odpowiedział, że nie dokonał żadnych nakładów inwestycyjnych na tych nieruchomościach.

Postanowieniem z dnia 04.12.2012 roku Starosta (...) wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej powołał rzeczoznawcę majątkowego do określenia wartości nieruchomości w Gminie U. oznaczone w ewidencji gruntów nr (...) o pow. 21,4900 ha i (...) o pow. 24,2673 ha, które zostało doręczone powodowi dnia 12.12.2012 roku.

Rzeczoznawca majątkowy wycenił wartość jednego m kwadratowego nieruchomości na kwotę 19,80zł co łącznie dało wartość działki nr (...) na kwotę 9.059.945zł

(dowód: zawiadomienie k. 18, odpowiedź powoda k. 27, postanowienie wraz z potwierdzeniem odbioru k. 25-26, umowa k. 32-33, operat szacunkowy k. 35-59)

Dopiero pismem, które wpłynęło do Starosty (...) w dniu **18 lutego 2013** roku powód poinformował Skarb Państwa, że wypowiedzenie doręczone zostało mu w dniu 02.01.2013 roku, a ponadto, „iż proponowana przez Państwa nowa opłata roczna za użytkowanie działki (...) w wysokości 271.798,35 zł nie dotyczy Strony, gdyż użytkownikiem działki od 2006 roku jest spółka (...) sp. z o.o.”

(dowód: pismo powoda k. 21)

Pismem z dnia 28 lutego 2013 roku doręczonym powodowi w dniu **13 marca 2013** roku Starosta (...) wyjaśnił, iż wypowiedzenie z dnia 19.12.2012 roku dotyczyło działek nr (...) i w pkt. 2 wypowiedzenia winny być wpisane numery w/w działek tj. (...) i (...), a nie jak omyłkowo wpisano działkę (...).

(dowód: pismo z potwierdzeniem odbioru k. 20)

Orzeczeniem z dnia 24 czerwca 2013 roku znak: KO.432-11/13 Samorządowe Kolegium Odwoławcze w P. oddaliło wniosek Przedsiębiorstwa (...) Spółka z o.o. w Ł. z dnia 15 kwietnia 2013 roku (nadany w urzędzie pocztowym w dniu 11.04.2013 roku) o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa położonej w Gminie U. oznaczonej w ewidencji nr działki (...), zaoferowana przez Starostę (...) pismem z dnia 19 grudnia 2012 roku, jest nieuzasadniona. W uzasadnieniu podało, że termin do złożenia wniosku upłynął dnia 1 lutego 2013 roku, bowiem wypowiedzenie doręczono użytkownikowi wieczystemu w dniu 2 stycznia 2013 roku, a wniosek został nadany za pośrednictwem poczty w dniu 11 kwietnia 2013 roku, a więc ze znacznym uchybieniem. Nawet gdyby przyjąć, że pierwsze pismo pełnomocnika Spółki doręczone Staroście (...) dnia 18 lutego 2013 roku było wnioskiem o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona, to jego wniesienie również nastąpiło z uchybieniem terminu.

Powyższe orzeczenie zostało powodowi doręczone w dniu **28.06.2013** roku.

(dowód: orzeczenie z potwierdzeniem odbioru k. 10-11)

W dniu **5 lipca 2013** roku powód złożył do Sądu sprzeciw od w/w orzeczenia SKO.

(dowód: sprzeciw k. 7-9)

Wartość nieruchomości położonych w jednostce ewidencyjnej Gminy U., w obrębie U. będących w użytkowaniu wieczystym powoda oznaczonych nr ewid. (...) i (...), wg stanu i cen na dzień 19.12.2012 roku wynosi:

prawo własności gruntu działki nr (...) – 1.719.214,00zł

prawo własności gruntu działki nr (...) – 1.941.400,00zł.

Wyceniono działki gruntu niezabudowane o przeznaczeniu przemysłowo usługowym o ograniczonych możliwościach inwestycyjnych. W wypisie z rejestru gruntów działka nr (...) w całości stanowi las, a działka (...) pokryta jest lasem o pow. 16,3877 ha.

Wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste w/w działek przy zastosowaniu stawki 3% wynosi:

opłata roczna dla działki nr (...) – 51.576,00zł

opłata roczna dla działki nr (...) - 58.242,00zł.

(dowód: opinia pisemna biegłej B. O. k. 147-207, wypis z rejestru gruntów k. 174, uzupełniające opinie biegłej B. O. k. 258-265, k.316-317)

Powód nie zapoznał się z operatem szacunkowym sporządzonym w postępowaniu administracyjnym po otrzymaniu wypowiedzenia, przekazał sprawę zawodowemu pełnomocnikowi.

(dowód: zeznania powoda k. 333-334, adnotacje 00;10;37-00;31;33)

Sąd dokonał następującej oceny materiału dowodowego:

Zgodnie z art. 227 kpc przedmiotem dowodu mogą być tylko fakty mające istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy.

Ze względu na konieczność uzyskania wiadomości specjalnych co do wartości nieruchomości będących w użytkowaniu wieczystym powoda i wysokości opłaty za to użytkowanie sąd oparł swe ustalenia faktyczne co do wartości nieruchomości i wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste na dowodzie z opinii biegłego. W ocenie sądu sporządzona na potrzeby niniejszego postępowania opinia biegłego sądowego B. O. jest pełna logiczna, obszernie uzasadniona. Biegła rozprawiła się ze wszystkimi zarzutami strony pozwanej. Strona powodowa nie kwestionowała wyliczeń biegłej B. O.. Podkreślić też należy, że zarówno wybór metody zastosowanej do wyceny, jak też dobór podobnych nieruchomości należy do wyłącznej kompetencji biegłego.

Sąd oddalił wniosek strony pozwanej o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego, ponieważ opinia sporządzona przez biegłego sądowego B. O. jest kompletna, logiczna a wnioski szczegółowo uzasadnione. Biegły w opinii uzupełniającej odparł wszystkie zarzuty strony pozwanej, która nie zgadzała się z wyliczeniami biegłego.

Jak wskazywał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 5 listopada 1974 r. I CR 562/74 (LEX 7607) samo niezadowolenie strony z opinii biegłego nie uzasadnia powołania innego biegłego. Podobnie wskazano w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 18 lutego 1974 r. II CR 5/74: "Okoliczność, że opinia biegłych nie ma treści, odpowiadającej stronie, zwłaszcza gdy wypowiadało się kilka kompetentnych pod względem fachowym zespołów biegłych, nie może uzasadniać przeprowadzenia dowodu z opinii dalszych biegłych. Za nieuzasadnione należy uznać stanowisko, według którego nie wolno zaniechać przeprowadzenia dowodu z opinii dalszych biegłych, jeżeli dotychczas opracowane opinie biegłych nie dają podstaw do rozstrzygnięcia sprawy w sensie twierdzonym przez stronę. Odmienne stanowisko oznaczałoby, bowiem przyjęcie, że należy przeprowadzić dowód z wszelkich możliwych biegłych, by się upewnić, czy niektórzy z nich nie byłiby takiego zdania, jak strona". LEX nr 7407. Nie można przyjąć, iż sąd zobowiązany jest dopuścić dowód z kolejnych biegłych w każdym przypadku, gdy złożona opinia jest niekorzystna dla strony (zob. wyrok SN z dnia 15 lutego 1974 r., II CR 817/73, LEX nr 7404; wyrok SN z dnia 18 lutego 1974 r., II CR 5/74, Biul. SN 1974, Nr 4, poz. 64; wyrok SN z dnia 15 listopada 2001 r., II UKN 604/00, PPIPS 2003, Nr 9, poz. 67). Potrzeba powołania innego biegłego powinna zatem wynikać z okoliczności sprawy, a nie z samego niezadowolenia strony z dotychczasowej złożonej opinii - por. wyrok SN z dnia 5 listopada 1974 r., I CR 562/74, LEX nr 7607; uzasadnienie wyroku SN z dnia 4 sierpnia 1999 r., I PKN 20/99, OSNAPiUS 2000, Nr 22, poz. 807; uzasadnienie wyroku SN z dnia 10 stycznia 2001 r., II CKN 639/99, LEX nr 53135. Przy czym potrzebą taką nie może być przeświadczenie strony, że dalsze opinie pozwolą na udowodnienie korzystnej dla strony tezy (por. wyrok SN z dnia 27 czerwca 2001 r., II UKN 446/00, OSNAPiUS 2003, Nr 7, poz. 182).

Sąd pominął opinię prywatną A. C.. Nie ma potrzeby dokonywać oceny czy też ustosunkowywać się do opinii prywatnej sporządzonej w postępowaniu administracyjnym. W procesie sądowym opinia taka traktowana jest jako stanowisko strony poparte specjalistyczną wiedzą.

Opinia prywatna przeprowadzona na zlecenie strony nie ma waloru dowodu z opinii biegłego sądowego, o którym mowa w art. 278 i nast. KPC, który to dowód wyłącznie może stanowić podstawę ustaleń faktycznych w sprawie, które wymagają wiadomości specjalnych.

Sąd zważył co następuje:

Zgodnie z art. 71 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (Dz.U. Nr 115, poz. 741z póź. zm.) za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne.

W myśl art. 72 ust. 1. opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z art. 67.

Art. 77 ust. 1 w/w ustawy 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. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty.

Natomiast ust 2a art. 77 mówi, że w przypadku gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej, użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej. Pozostałą kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (nadwyżka) rozkłada się na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w następnych dwóch latach. Opłata roczna w trzecim roku od aktualizacji jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji.

Zgodnie z art. 77 ust 3 aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego

Zgodnie z art. 78 ust.

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 wypowiedzeniu należy wskazać sposób obliczenia nowej wysokości opłaty i pouczyć użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Do wypowiedzenia dołącza się informację o wartości nieruchomości, o której mowa w art. 77 ust. 3, oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym. Do doręczenia wypowiedzenia stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego.

2. Użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia, złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, zwanego dalej "kolegium", wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości.

3. Wniosek, o którym mowa w ust. 2, składa się przeciwko właściwemu organowi. Ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty, spoczywa na właściwym organie.

4. Złożenie wniosku, o którym mowa w ust. 2, nie zwalnia z obowiązku uiszczania opłat w dotychczasowej wysokości. W przypadku niezłożenia wniosku właściwy organ oraz użytkownika wieczystego obowiązuje nowa wysokość opłaty zaoferowana w wypowiedzeniu.

Zgodnie z art. 80 ust.

1. 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.

2. Kolegium przekazuje właściwemu sądowi akta sprawy wraz ze sprzeciwem. Wniosek, o którym mowa w art. 78 ust. 2, zastępuje pozew.

3. W razie wniesienia sprzeciwu w terminie, orzeczenie traci moc, nawet gdy sprzeciw odnosi się tylko do części orzeczenia.

W analizowanej sprawie było sporne, czy oświadczenie, jakie zostało skierowane do powoda o wypowiedzeniu dotychczasowej opłaty, odpowiadało przepisowym wymaganiom, a zatem czy było skuteczne.

Zdaniem Sądu wypowiedzenie wysokości dotychczasowej opłaty dokonane pismem z dnia 19.12.2012 roku doręczonym użytkownikowi wieczystemu – powodowi w dniu **02.01.2013** roku było skuteczne, bowiem oczywista omyłka dotycząca numeru działki (w szczególności, że był to nr działki, której powód nie był użytkownikiem wieczystym) w ofercie nowej opłaty nie niweczy skuteczności samego wypowiedzenia gdzie prawidłowo określono nieruchomości, których wypowiedzenie dotyczy, właściwie określono wysokość nowej opłaty, właściwie określono wartość nieruchomości objętych wypowiedzeniem tożsamych z operatem szacunkowym. Analizując zebrany materiał dowodowy należy stwierdzić, iż powód doskonale wiedział, że jest oczywista omyłka pisarska w nr działki w ofercie nowej opłaty, co zresztą łatwo można było sprawdzić zapoznając się np. z operatem szacunkowym, czego powód nie zrobił i nie potrafił wytłumaczyć dlaczego.

Zresztą cały szereg decyzji i czynności podjętych celem wypowiedzenia wysokości dotychczasowej opłaty wskazywał jednoznacznie działki, których dotyczyła zmiana opłat za użytkowanie wieczyste. Pismem z dnia 15.11.2012 roku, doręczonym powodowi w dniu 29.11.2012 roku, Starosta (...) zawiadomił powoda o wszczęciu postępowania w sprawie aktualizacji wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania działek nr (...). Na skutek zawiadomienia o wszczęciu postępowania w sprawie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa położonej w Gminie U. oznaczonej w ewidencji nr działki (...) powód pismem z dnia 28.11.2012 roku odpowiedział, że nie dokonał żadnych nakładów inwestycyjnych na tych nieruchomościach. Postanowieniem z dnia 04.12.2012 roku Starosta (...) wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej powołał rzeczoznawcę majątkowego do określenia wartości nieruchomości w Gminie U. oznaczone w ewidencji gruntów nr (...) o pow. 21,4900 ha i (...) o pow. 24,2673 ha, które zostało doręczone powodowi dnia 12.12.2012 roku.

Również zarzut co do wyceny dwóch działek łącznie i ustalenia opłaty za dwie działki łącznie mający niweczyć skuteczność spornego wypowiedzenia jest niezasadny, bowiem rzeczoznawca majątkowy wycenił wartość jednego m kwadratowego nieruchomości na kwotę 19,80zł co łącznie dało wartość działki nr (...) na kwotę 9.059.945zł, ale mnożąc powierzchnię każdej działki z osobna przez cenę za 1 m kwadratowy otrzymamy wartość każdej działki z osobna, a następnie wyliczając z tej wartości 3% otrzymamy wysokość opłaty rocznej od każdej działki z osobna.

Podkreślić należy, iż w uzasadnieniu wypowiedzenia podano, iż nowa wysokość opłaty rocznej została ustalona przy zastosowaniu dotychczasowej stawki 3% od wartości nieruchomości gruntowej, tj. od kwoty 9.059.945,00zł ustalonej w oparciu o operat szacunkowy A. J., iż powód został pouczony gdzie jest do wglądu i zapoznania się ów operat szacunkowy.

W punkcie trzecim pisma zawierającego oświadczenie o wypowiedzeniu i ofertę nowych stawek pouczono powoda, że może **w terminie 30 dni** od otrzymania wypowiedzenia złożyć do SKO w P. Tryb. wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona lub uzasadniona w innej wysokości, przeciwko Skarbowi Państwa reprezentowanemu przez Starostę (...) wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej.

Powyższe wypowiedzenie zostało doręczone powodowi w dniu **02.01.2013** roku i od tej daty należy liczyć termin dla użytkownika wieczystego do złożenia wniosku o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona lub uzasadniona w innej wysokości.

Termin zakreślony w art. 78 ust 3 w/w ustawy o gospodarce nieruchomościami upłynął więc powodowi w dniu **1 lutego 2013 roku**, a powód taki wniosek nadał w urzędzie pocztowym dopiero w dniu **11 kwietnia 2013 roku** (wplłynął do starosty dnia 15 kwietnia 2013 roku), a więc po terminie.

W ocenie Sądu, nie złożenie przez użytkownika wieczystego wniosku o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona w terminie 30 dni o czym został pouczony w wypowiedzeniu, świadczy o braku staranności w prowadzeniu własnych spraw. Z zeznań powoda wynika, że niezwłocznie po otrzymaniu wypowiedzenia przekazał

sprawę zawodowemu pełnomocnikowi. W świetle powyższych rozważań należy stwierdzić, iż nie ma racji pełnomocnik powoda twierdząc, iż termin do złożenia wniosku o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona należy liczyć od daty doręczenia powodowi pisma wyjaśniającego oczywistą omyłkę doręczonego powodowi w dniu **13.03.2013 roku**.

Mając na uwadze, iż kwestionowana była przez stronę powodową również wartość nieruchomości ustalona w postępowaniu administracyjnym Sąd na podstawie opinii biegłego sądowego ustalił wartość nieruchomości położonych w jednostce ewidencyjnej Gminy U., w obrębie U. będących w użytkowaniu wieczystym powoda oznaczonych nr ewid. (...) i (...), wg stanu i cen na dzień 19.12.2012 roku, która wynosi:

prawo własności gruntu działki nr (...) – 1.719.214,00zł

prawo własności gruntu działki nr (...) – 1.941.400,00zł.

Biegła wyceniła działki gruntu niezabudowane o przeznaczeniu przemysłowo usługowym o ograniczonych możliwościach inwestycyjnych. W wypisie z rejestru gruntów działka nr (...) w całości stanowi las, a działka (...) pokryta jest lasem o pow. 16,3877 ha, co biegła wzięła pod uwagę.

Wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste w/w działek przy zastosowaniu stawki 3% wynosi:

opłata roczna dla działki nr (...) – 51.576,00zł

opłata roczna dla działki nr (...) - 58.242,00zł.

Powyższych wartości nie kwestionowała strona powodowa.

Skutkiem niezłożenia wniosku do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w P. w terminie 30 dniowym od daty doręczenia wypowiedzenia jest brak możliwości merytorycznej oceny wniosku.

Przyjmuje się, że niezłożenie do SKO wniosku o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości, oznacza przyjęcie oferty nowej wysokości opłaty. Wywołuje zatem skutek w sferze prawa materialnego w postaci związania stron ofertą nowej wysokości opłaty rocznej. Jakkolwiek nie pozbawia to użytkownika wieczystego możliwości złożenia wniosku do SKO, a następnie sprzeciwu od orzeczenia kolegium do sądu, związanie to prowadzi do oddalenia powództwa (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 6 października 2010 r., VI ACa 199/10).

W niniejszej sprawie wysokość opłaty została ustalona wiążąco wskutek dokonanego wypowiedzenia wysokości dotychczasowej opłaty. Z chwilą upływu trzydziestodniowego terminu do wniesienia wniosku do SKO (art. 78 ust. 2 u.g.n.) opłata została zaktualizowana i kwestia ta nie podlegała już badaniu w toku zainicjowanych przez powódkę postępowań administracyjnego i sądowego. Z tym momentem została bowiem zakończona procedura aktualizacyjna, co – ze względów przytoczonych powyżej – uniemożliwia z braku interesu prawnego w zainicjowanym po terminie postępowaniu merytoryczne rozpoznanie wniosku o ustalenie, że opłata jest nieuzasadniona, a następnie modyfikowanie wysokości tej opłaty.

Sąd Okręgowy przyjął, że doręczenie decyzji Starosty (...) powodowi nastąpiło **2 stycznia 2013 roku** i otwierało powodowi określony w art. 78 ust. 2 u.g.n. 30-dniowy termin do wniesienia wniosku do SKO o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona. Złożenie wniosku w dniu 11 kwietnia 2013 r. nastąpiło po upływie tego terminu, co spowodowało że nie był merytorycznie rozpoznawany przez SKO.

Z tej samej przyczyny mając na uwadze powyższe ustalenia i rozważania Sąd na podstawie art.189 kpc oddalił powództwo w całości jako niezasadne.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 2 kpc, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy. Powód przegrał proces w związku z czym Sąd obciążył go kosztami procesu w całości.

Zgodnie z art. 11 ust 1 Ustawy o Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa z dnia 8 lipca 2005 r. (Dz.U. Nr 169, poz. 1417) tekst jednolity z dnia 18 lipca 2013 r. (Dz.U. z 2013 r. poz. 1150) Koszty postępowania w sprawie, w której Prokuratura Generalna wykonuje zastępstwo procesowe Skarbu Państwa, ponosi podmiot reprezentujący Skarb Państwa, którego dotyczy przedmiot tego postępowania, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Podmiot reprezentujący Skarb Państwa nie ponosi kosztów zastępstwa procesowego wykonywanego przez Prokuraturę Generalną.

3. Koszty zastępstwa procesowego zasądzone lub przyznane Skarbowi Państwa w sprawie, w której zastępstwo procesowe Skarbu Państwa wykonuje Prokuratura Generalna, przysługują **Skarbowi Państwa - Prokuraturii Generalnej**. Koszty te są egzekwowane przez Skarb Państwa - Prokuraturę Generalną na podstawie tytułu egzekucyjnego zaopatrzonego w klauzulę wykonalności wydaną na rzecz Skarbu Państwa - Prokuraturii Generalnej w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach zastępstwa procesowego.

Na podstawie art. z art. 11 ust 3 Ustawy o Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa Sąd zasądził od powoda na rzecz Skarbu Państwa - Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa wynagrodzenie radcy w kwocie 7200 złotych wyliczone w oparciu o przepisy § 2 ustęp 1 w związku z § 6 pkt 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. Nr 163, poz. 1349 ze zm.)

Na podstawie art. 98 kpc w zw. z art. 11 ust 1 Ustawy o Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa Sąd zasądził od powoda na rzecz Skarbu Państwa Starosty (...) kwotę 1500zł tytułem zwrotu kosztów postępowania (zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego).

Zgodnie z treścią art. 83 ust 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. Nr 167, poz. 1398 ze zm.) w orzeczeniu kończącym postępowanie w sprawie sąd orzeka o poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa wydatkach, stosując odpowiednio przepisy art. 113.

Mając powyższe na uwadze Sąd nakazał ściągnąć od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Piotrkowie Trybunalskim kwotę 190,20 zł tytułem zwrotu wydatków tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa na podstawie art. 83 ust 2 w zw. z art.113 ustęp 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. Nr 167, poz. 1398 ze zm.).