

Sygnatura akt I C 405/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

K., dnia 04-03-2014 r.

Sąd Okręgowy w Koninie Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Angelika Lewandowska

Protokolant: st.sekr.sąd. Małgorzata Urban

po rozpoznaniu w dniu 20-02-2014 r. w Koninie

sprawy z powództwa **Zespołu Elektrowni (...) - (...) S.A. w K.**

przeciwko **Skarbowi Państwa - Staroście T.**

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

1. Ustala, że opłata roczna za użytkowanie wieczyste gruntów Skarbu Państwa położonych w T., obręb (...) oznaczonych nr geodezyjnym: (...) o powierzchni 43,3951 ha, dla których Sąd Rejonowy w (...) prowadzi Księgi Wieczyste: (...), (...), (...), (...), (...), począwszy od 1.01.2013 r. wynosi 305.935,50 zł (trzysta pięć tysięcy dziewięćset trzydzieści pięć złotych pięćdziesiąt groszy).
2. Zasądza od pozwanego Skarbu Państwa – Starosty Tureckiego na rzecz powoda Zespołu Elektrowni (...) S.A. w K. kwotę 7.810,80 zł (siedem tysięcy osiemset dziesięć złotych osiemdziesiąt groszy) tytułem zwrotu kosztów sądowych.
3. Znosi koszty zastępstwa procesowego między powodem, a Skarbem Państwa-Prokuratorem Generalnym Skarbu Państwa.

SSO Angelika Lewandowska

Sygn. akt I C 405/13

UZASADNIENIE

Powód Zespół Elektrowni (...) – (...) S.A. w K. wniósł pozew przeciwko Skarbowi Państwa –Staroście T. o ustalenie, iż opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego działek położonych w T. obręb B oznaczonych numerami geodezyjnymi: (...) o pow. 43,3951 ha obowiązuje w wysokości dotychczasowej ewentualnie, że opłata ta obowiązuje w wysokości zwiększonej wyłącznie o wskaźnik inflacji za lata 2005-2012.

W uzasadnieniu powód wskazał, że orzeczeniem z dnia 22.02.2013 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w K. oddaliło wnioski powoda o pozostawienie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działek położonych w T. obręb B oznaczonych numerami geodezyjnymi: (...) o pow. 43,3951 ha w wysokości dotychczasowej względnie w wysokości innej a mianowicie zwiększonej wyłącznie o wskaźnik inflacji za lata 2005-2012. Powód podniósł, że ustalona na 2013 r. i lata następne opłata w stosunku do obowiązującej poprzednio wzrosła o 300 % co nie odpowiada wzrostowi cen nieruchomości. Zdaniem powoda zarówno wycena gruntów jak i opłata roczna na niej oparta jest nieuzasadniona, albowiem ceny nieruchomości od 2009 r. mają tendencję zniżkową. Pozwany Skarb Państwa – Starosta T. zastępowany przez Prokuratoria Generalnego Skarbu Państwa w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie

powództwa oraz zasądzenie na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym na rzecz Skarbu Państwa- Prokuraturii Generalnej kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew wskazał, że zarzuty powoda co do operatu szacunkowego w oparciu o który dokonano aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego są niezasadne, albowiem sam fakt znaczącego wzrostu wartości nieruchomości gruntowej nie powinien wywoływać wątpliwości co do wiarygodności tego operatu, tym bardziej jeżeli weźmie się pod uwagę, że poprzednia aktualizacja miała miejsce w 2004 r., a do okoliczności notoryjnych należy istotny wzrost wartości nieruchomości gruntowych od tej chwili.

Zdaniem pozwanego skoro przedmiotem sporu jest wysokość podwyższenia opłaty rocznej, nie zaś sama aktualizacja to uznać należy, że spełnione zostały i wykazane przez Skarb Państwa przesłanki skuteczności wypowiedzenia opłaty w postaci zmiany wartości nieruchomości, częstotliwości i formalnego trybu wypowiedzenia oraz obliczenia wysokości opłaty przy użyciu dotychczasowej stawki procentowej.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód jest użytkownikiem wieczystym gruntu, położonego w T. obręb B, o pow. łącznej 43,3951 ha oznaczonych następującymi numerami geodezyjnymi: (...)stanowiącego własność Skarbu Państwa. Dla nieruchomości tych w Sądzie Rejonowym w (...) prowadzone są następują księgi wieczysta nr: (...), (...), (...), (...), (...).

Powód uiszczał opłatę za użytkowanie wieczyste w kwocie 142 291,26 zł. Opłata ta ustalona była pismem nr (...) -20/09 z dnia 16 marca 2009 r., z tym że jej ustalenie w tej kwocie nie wiązało się z aktualizacją opłaty, lecz zbyciem przez powoda części gruntów. Aktualizacja opłaty miała miejsce w 2004 r i nastąpiła pismem z dnia 21 grudnia 2004 r. nr GN. (...). Pismem z 13 grudnia 2012 r. Starosta T. wypowiedział obowiązującą dotychczas opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego i ustalił nową opłatę w wysokości 399 668,88 zł wskazując, że w takiej wysokości obowiązywać ona będzie dopiero w roku 2015 i latach następnych, natomiast za:

- rok 2013 należy uiszczyć opłatę w wys. 284 582,52 zł,
- rok 2014 należy uiszczyć opłatę w wys. 342 125,70 zł,
- za rok 2015 należy uiszczyć opłatę w wys. 399 668,88 zł.

W uzasadnieniu wskazał, że podstawą ustalenia nowej opłaty jest operat szacunkowy wykonany przez rzeczoznawcę majątkowego przedstawiający aktualną wartość nieruchomości wynoszącą 13 322 296 zł. Powód nie zgodził się z powyższym wypowiedzeniem i wniósł o ustalenie przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze, że opłata roczna oferowana przez Starostwo Powiatowe w T. w wypowiedzeniu dokonanym w dniu 13 grudnia 2012 r. jest nieuzasadniona lub uzasadniona w innej wysokości.

Orzeczeniem nr SKO-GG- (...) z dnia 22 lutego 2013 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w K. oddaliło wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wyżej opisanych nieruchomości jest nieuzasadniona lub uzasadniona w innej wysokości.

Wartość rynkowa nieruchomości położonych w T. obręb B, o pow. łącznej 43,3951 ha oznaczonych następującymi numerami geodezyjnymi: (...)na dzień 13 grudnia 2013 r. wynosi 10 197 850 zł. Przedmiotowa nieruchomość położona jest w T. w granicach ulic: G. i P. a usytuowana w sąsiedztwie: obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, ogródków działkowych, strefy inwestycyjnej miasta T., drogi krajowej nr (...) - w kierunku Ł. do autostrady (...), pól uprawnych. Stanowi zorganizowaną całość organizacyjną przedsiębiorstwa. Na przedmiotową nieruchomość składa się 12 działek gruntu, na których występują obiekty budowlane stanowiące odrębną własność użytkownika wieczystego. Działki te objęte są ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta T. uchwalonego uchwałą nr (...) Rady Miejskiej w T. z dnia 29 maja 2008 r. z następującym przeznaczeniem: - działki nr: (...).(…) – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;

- działka nr (...) - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny dróg wewnętrznych;

- działka nr (...) - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny dróg wewnętrznych. Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o następujące dokumenty: orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego (SKO) z dnia 22.02.2013 r. (k.26-30), protokół rozprawy SKO z 18.01.2013 r. (k.42-44), wniosek powódki z dnia 09.01.2013 r. (k.49-51), pismo Starosty T.w sprawie aktualizacji opłaty z dnia 13.12.2012 r. (k.53-54), wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu z dnia 21.12.2004 r. (k.95-96) oraz w oparciu o opinię biegłego z dziedziny budownictwa i szacowania nieruchomości M. G. (k.115-202 oraz k. 216-218, nagranie 00:02:55-00:21:53).

Wartość dowodowa dokumentów zgromadzonych w sprawie nie budziła wątpliwości co do ich wiarygodności jak również nie była kwestionowana przez żadną ze stron.

Sąd uznał za rzetelną i fachową opinię biegłej M. G.. Treść opinii wskazuje bowiem na to, że biegła we wnikliwy sposób przeanalizowała okoliczności istotne dla wyników jej opracowania, a sformułowane przez nią wnioski są zrozumiałe i w logiczny sposób wynikają z ustaleń, które legły u ich podstaw. Dodać należy, że w toku uzupełniających zeznań biegła w sposób przekonujący i logiczny wyjaśniła dlaczego analiza transakcji podobnych nieruchomości na rynku o zasięgu lokalnym została rozszerzona do rynku regionalnego i objęła swym zasięgiem oprócz miasta i powiatu T. z gm. P. również miasto i powiat K. z gm. S., miasto i powiat K. – z uwzględnieniem transakcji dotyczących nieruchomości o podobnym przeznaczeniu w planach zagospodarowania przestrzennego do przeznaczenia nieruchomości przedmiotowej.

Sąd oddalił wniosek o przesłuchanie świadka W. L., albowiem dla ustalenia wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste nie ma znaczenia sytuacja gospodarcza powoda, a zatem przeprowadzenie tego dowodu zmierzałoby do ustalenia okoliczności nieistotnej w sprawie.

Sąd zważył, co następuje:

Roszczenie powoda okazało się być częściowo uzasadnione. Zgodnie z art. 238 k.c. wieczysty użytkownik uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną. Stosownie natomiast do treści art. 71 ust. 1 i 4 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm. - dalej: „u.g.n.”), za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne. Opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. Co do zasady w umowie o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste następuje określenie konkretnej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Jednakże wysokość opłaty rocznej podlega aktualizacji w trybie obowiązujących w tym zakresie przepisów ustawy.

Zgodnie z art. 77 ust. 1 u.g.n. wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie, przy czym, z zastrzeżeniem art. 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.

W świetle treści art. 77 ust. 3 u.g.n. aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Art. 78 ust. 1 u.g.n. stanowi, że 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, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym.

Wedle 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, czyli od ceny nieruchomości ustalonej na podstawie jej wartości. Jak wynika z art. 72 ust. 3 pkt 5 u.g.n., wysokość stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego dla nieruchomości będącej przedmiotem rozpoznawanej sprawy wynosi 3% ceny. Zgodnie z naczelną zasadą ustawowej regulacji o gospodarce nieruchomościami wyrażoną w art. 7 u.g.n., jeżeli istnieje potrzeba określenia wartości nieruchomości, wartość tę określają rzeczoznawcy majątkowi, o których mowa w przepisach rozdziału 1 działu V.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy stwierdzić należy, iż na skutek zmiany wartości rynkowej nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste zaistniały podstawy do dokonania aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Wartość rynkowa nieruchomości będącej przedmiotem badania przez Sąd wynosi kwotę 10 197 850 zł, gdy tymczasem dotychczasowa wartość nieruchomości stanowiła kwotę 4 743 042 zł. Zaktualizowaną opłatę roczną jak stanowi art. 77 ust. 1 zdanie drugie u.g.n., ustala się przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej od wartości nieruchomości, określonej na dzień aktualizacji opłaty. Dotychczasowa stawka procentowa opłaty rocznej w stosunku do przedmiotowej nieruchomości wynosiła 3%, co wynika z treści art. 72 ust. 3 pkt 5 u.g.n., a zatem kwota zaktualizowanej opłaty wynosi 305 935,50 zł (10 197 850 x 3 %). Zaznaczyć należy, że w niniejszej sprawie w przypadku uprawomocnienia się niniejszego wyroku ziszcza się przesłanki z art. 77 ust. 2a u.g.n., zgodnie z którym 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. Pozostała kwota 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 Okręgowy podzielając stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w wyroku z dnia 6 grudnia 2012 r. w sprawie III CSK 62/12 uznał, że art. 77 ust. 2a u.g.n. dotyczy sposobu uiszczania opłaty z tytułu użytkowania wieczystego i nie należy go utożsamiać ze sposobem ustalania tej opłaty przez sąd, a zatem przyjął, że w momencie orzekania brak podstaw do miarkowania tej opłaty. W uzasadnieniu powołanego wyroku z dnia 6 grudnia 2012 r. Sąd Najwyższy wskazał, że przepis art. 77 ust. 2a u.g.n. nie dotyczy ustalania zaktualizowanej opłaty rocznej (art. 77 ust. 1 u.g.n.), a reguluje wykonanie zobowiązania z tytułu już zaktualizowanej opłaty za użytkowanie wieczyste. Unormowany w art. 77 ust. 2a u.g.n. sposób wnoszenia przez użytkownika wieczystego opłaty znajduje bowiem zastosowanie - jak stanowi przytoczony przepis - w wypadku, gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty. W chwili zastosowania omawianego przepisu powinna zatem zachodzić przesłanka w postaci zaktualizowanej opłaty rocznej przewyższającej co najmniej dwukrotnie dotychczasową wysokość opłaty rocznej. Taka sytuacja nie zachodzi w chwili orzekania przez sąd w sprawie o aktualizację opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, ponieważ dopiero uprawomocnienie się wyroku, który ma charakter konstytutywny (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 23 czerwca 2005 r., III CZP 37/05), wywołuje skutek w postaci ustalenia zaktualizowanej opłaty rocznej. Na takie rozumienie przepisu art. 77 ust. 2a u.g.n. powołał się również Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 17.07.2013 r. w sprawie I ACa 536/13.

Mając powyższe rozważania na uwadze Sąd ustalił wysokość opłaty od użytkowania wieczystego nieruchomości, których dotyczyła sprawa w wys. 305 935,50 zł.

O kosztach procesu Sąd I instancji orzekł na podstawie art. 100 kpc rozdzielając je po połowie na strony i w związku z tym zasądził od pozwanego na rzecz powoda zwrot kwoty 7810,80 zł. Powód uiścił 12 869 zł tytułem opłaty sądowej oraz kwotę 2752,61 zł tytułem kosztów opinii biegłego, a zatem połowa tej kwoty stanowi 7810,80 zł. Stosownie do powyższej zasady zniósł koszty zastępstwa procesowego pomiędzy powodem a Skarbem Państwa – Prokuratorią Generalną.

SSO Angelika Lewandowska