

**Sygnatura akt I C 2471/15**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Poznań, dnia 21 kwietnia 2017 r.**

Sąd Okręgowy w Poznaniu I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: **SSO Sławomira Hańczewska**

Protokolant: **st. sekr. sąd. Monika Szulc**

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 21 kwietnia 2017 r. w Poznaniu sprawy z powództwa

**Centrum (...) Sp. z o.o. w Z.**

przeciwko

**Skarbowi Państwa - Starosta (...)**

o ustalenie opłaty za wieczyste użytkowanie

1. Ustala opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa położonej w Z., gmina S., obręb Z., arkusz mapy (...) działki nr (...) dla której Sąd Rejonowy P. (...)w P. prowadzi księgę wieczystą nr (...) w wysokości:

a) w roku 2014 – 42.875,52 zł (czterdzieści dwa tysiące osiemset siedemdziesiąt pięć złotych pięćdziesiąt dwa grosze),

b) w roku 2015 – 64.674,33 zł (sześćdziesiąt cztery tysiące sześćset siedemdziesiąt cztery złote trzydzieści trzy grosze),

c) w roku 2016 i w latach następnych aż do kolejnej aktualizacji – 86.473,14 zł (osiemdziesiąt sześć tysięcy czterysta siedemdziesiąt trzy złote czternaście groszy).

2. W pozostałym zakresie powództwo oddała.

3. Koszty postępowania rozdziela stosunkowo w ten sposób, że powoda obciąża w 62% a pozwanego w 38%.

4. Rozstrzygnięcie w zakresie kosztów postępowania pozostawia do rozpoznania referendarzowi sądowemu.

SSO Sławomira Hańczewska

Sygn. akt: I C 2471/15

## UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 29 stycznia 2014 roku Centrum (...) Sp. z o.o. w S. zwróciła się do Samorządowego Kolegium Odwoławczego o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej działki nr (...) o łącznej powierzchni (...)m<sup>2</sup>, położonej w obrębie Z., arkusz mapy (...), gmina S., powiat (...), województwo (...), objętej księgą wieczystą nr (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy P. (...)w P., zaproponowana wnioskodawcy w piśmie z dnia 23 grudnia 2013 roku znak: (...)jest nieuzasadniona, ewentualnie o ustalenie, że jest uzasadniona w niższej wysokości.

Zaskarżonemu wypowiedzeniu wnioskodawczyni zarzuciła naruszenie § 26 ust.1, § 28 ust. 1 i 2 w zw. z § 28 ust. 4 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego z dnia 21

września 2004 roku w zw. z art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz naruszenie § 4 ust. 1 i 4 rozporządzenia w zw. z art. 152 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Uzasadniając wniosek podniosła, iż Starosta (...) pismem z dnia 23 grudnia 2013 roku wypowiedział wnioskodawcy dotychczasowa wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, oferując spółce opłatę roczną w nowej wysokości, tj. 122905,81 złotych, podczas gdy wcześniej opłata ta wynosiła 21437,76 złotych. Wnioskodawca podał, że nie zgadza się z ustaleniami organu, a wartość podana przez rzeczoznawcę uznaje za rażąco zawyżoną Spółka w dalszej części szczegółowo wskazała na występujące w jej ocenie wady w operacie szacunkowym.

Dnia 23 czerwca 2014 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze orzekło, że zawarta w piśmie Starosty (...) z dnia 23 grudnia 2013 roku aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest nieuzasadniona, ustalając opłatę roczną w wysokości 21.437,76 złotych.

W uzasadnieniu wskazano, że operat, na podstawie którego ustalono wartość nieruchomości na potrzeby ustalenia wysokości opłaty, budzi zastrzeżenia z punktu widzenia przepisów prawnych. W ocenie SKO biegły dokonał określenia przeznaczenia nieruchomości przy szacowaniu jej wartości na potrzeby aktualizacji rocznej narusza art. 154 ustawy i gospodarce nieruchomościami, albowiem biegły określił w operacie przeznaczenie nieruchomości niezgodne z tym, które widnieje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Sprzeciw od orzeczenia SKO wywiódł w ustawowym terminie pozwany - Skarb Państwa – Starosta (...), wnosząc o rozpoznanie sprawy przez sąd i oddalenie powództwa, oraz o zasądzenie na jego rzecz zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych.

Podniósł, że stanowisko SKO nie jest prawidłowe, gdyż biegły prawidłowo wycenił przedmiotową nieruchomość uwzględniając stan nieruchomości, cel na jaki została oddana oraz sposób jego wykorzystywania. Pozwany zauważył, że stanowi ona dokument prywatny, zatem chcąc wykazać, że istnieją przesłanki aktualizacji opłaty, wniósł o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego na okoliczność ustalenia wartości nieruchomości na grudzień 2013 według stanu i cen z tej daty.

Pozwany Skarb Państwa reprezentowany przez Starostę (...) zastępowanego przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa w całości, a także o zasądzenie od powódki na rzecz Skarbu Państwa, reprezentowanego przez Starostę (...), zwrotu kosztów postępowania, w tym o zasądzenie od powódki na rzecz Skarbu Państwa Prokuratorii Generalnej Skarbu Państwa zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, wg norm przepisanych.

Pozwany Skarb Państwa powtórzył argumenty przytoczone w sprzeciwie od orzeczenia SKO, w szczególności podnosząc, że operat szacunkowy spełnia wymagania wyrażone w przepisach prawa.

W odpowiedzi spółka powódka reprezentowana przez fachowego pełnomocnika podtrzymała dotychczasowe stanowisko w sprawie i wniosła o uwzględnienie powództwa w całości i ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej była nieuzasadniona, ewentualnie, że była uzasadniona w niższej wysokości.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Nieruchomość położona w Z., gmina S., obręb: Z., arkusz mapy (...), działki nr (...), dla której Sąd Rejonowy P. (...) w P. prowadzi księgę wieczystą nr (...), jest własnością Skarbu Państwa.

/bezsporne, nadto dowód: odpis księgi wieczystej – 164-170/

Dnia 11 października 2011 roku spółka (...) Sp. z o.o. przeniosła na rzecz spółki Centrum (...) Sp. z o.o. przysługujące jej prawo użytkowania wieczystego na tej nieruchomości

/bezsporne, nadto dowód: akt notarialny rep (...) z dnia 11 października 2011 – k. 150-162/

Wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste wynosiła 21.437,76 zł.

/dowód: przypomnienie o obowiązku uiszczania opłaty – k. 142/

Pismem z dnia 23 grudnia 2013 roku Starosta (...) wypowiedział Centrum (...) Sp. z o.o. w Z. obowiązująca opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego ww. nieruchomości, określając, że za działkę nr (...) będzie to kwota 39.863,91 zł, za działkę nr (...) będzie to suma 65.030,81 zł, a za działkę nr (...) suma 18.011,09 złotych, łącznie kwota 122.905,81 złotych. W uzasadnieniu podano, iż wartość rynkowa gruntu ustalono w oparciu o wycenę rzeczoznawcy majątkowego, który ustalił wartość nieruchomości na kwotę 4.096.860 złotych.

/dowód: pismo Starosty (...) nr (...)z dnia 23 grudnia 2013 roku – k. 37-40

Powódka nie przyjęła oferty pozwanego i zwróciła się do SKO z wnioskiem o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej dokonana wypowiedzeniem jest nieuzasadniona, ewentualnie, że jest uzasadniona w niższej wysokości.

/dowód: wniosek o ustalenie z dnia 29 stycznia 2014 roku – k. 21-30/

Orzeczeniem z dnia 23 czerwca 2015 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze w P. uznało wniosek użytkownika wieczystego za zasadny, ustalając opłatę w dotychczasowej wysokości.

/dowód: orzeczenie SKO z dnia 23 czerwca 2015 – k. 9-10/

Od powyższego orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego sprzeciw wniósł Skarb Państwa – Starosta (...).

/dowód: sprzeciw Skarbu Państwa-Starosty (...) z dnia 28 września 2015 roku – k.3/

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w gminie S. w strefie przemysłowej w niewielkiej odległości od granic administracyjnych S.. Składa się z przylegających do siebie działek numer (...) o łącznej powierzchni (...)m2, w pobliżu ulicy (...) stanowiącej główną arterię komunikacyjną z P. w kierunku północnym.

Działki zlokalizowane są w kompleksie istniejącej i projektowanej zabudowy przemysłowo-usługowej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej i od południa zabudowy mieszkaniowej jednej jednorodzinnej wolnostojącej bliźniaczej i szeregowej. Na zachód w niewielkiej odległości przebiega linia kolejowa. Na wschód zlokalizowany jest market budowlany. Wzdłuż ulicy (...) przebiega napowietrzna linia wysokich napięć 220 kV.

Działki nr (...) są zabudowane budynkiem handlowo-usługowym. Nieruchomość jest ogrodzona i częściowo utwardzona i oświetlona. Działka nr (...) pozbawiona jest zabudowy. Nieruchomości posiadają dostęp do sieci komunalnych w zakresie linii elektroenergetycznej, wodnej, kanalizacyjnej, gazowej i teletechnicznej. Dojazd drogą urządzoną, utwardzoną kostką betonową, z chodnikiem i z oświetleniem. Działka nr (...) znajduje się w bliskim sąsiedztwie trakcji kolejowej.

W obszarze działki nr (...) przebiega podziemny rurociąg gazowy wysokiego ciśnienia oraz podziemny kolektor kanalizacji. Z lokalizacją tych trzech urządzeń związana jest nieodpłatna służebność przesyłu. Urządzenia te w zakresie stref ochronnych ograniczają możliwość zabudowy.

Południowa, węższa część działki nr (...) dochodzi do ul. (...).

Na dzień 23 grudnia 2013 roku nieruchomość objęta była planem zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym uchwałą nr(...)rady gminy S. oraz uchwałą nr (...)rady gminy S. z dnia 25 sierpnia 2011 roku.

W planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczenie (...)oraz części działki (...) oznaczono jako teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej, w tym handlowej oraz parkingów (symbol P/U/KS);

część działki (...) leży w obszarze z przeznaczeniem określonym jako teren zabudowy usługowej oraz sportu i rekreacji (symbol U/US).

Na dzień 23 grudnia 2013 roku powierzchnia działek nr (...) i części działki (...) o przeznaczeniu P/U/KS wynosi (...)m<sup>2</sup>, a ich wartość 2705413 złotych. Wartość rynkowa gruntu części działki o nr (...) z przeznaczeniem o symbolu U/US wynosiła 94.566 zł.

Wartość rynkowa całej nieruchomości na dzień 23 grudnia 2013 roku wynosiła 2.799.979 złotych. . Biegły sporządził kolejną opinię uzupełniającą w dniu 08 marca 2017r. , na skutek zarzutów stron , w której biegły skorygował wartość rynkową prawa własności gruntu obręb Z. na okres 23.12.2013 roku ostatecznie na kwotę : **2.882.438 zł.**

/dowód: opinia biegłego B. W. (k. 304-334) wraz z opinią uzupełniającą (k.356-360) oraz ustną opinią uzupełniającą złożoną na rozprawie z dnia 1 lutego 2012 roku (k- 426 ) oraz opinia uzupełniająca , z dnia 08 marca 2017r. ( k- 479-484).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wskazanych powyżej dowodów z dokumentów oraz z opinii biegłego.

Sąd za wiarygodne uznał dowody z dokumentów, gdyż żadna ze stron nie kwestionowała ich autentyczności, a i Sąd nie znalazł powodów, by czynić to z urzędu.

Podkreślić przy tym należy, iż za dowód z dokumentu Sąd uznał również operat szacunkowy sporządzony na zlecenie strony pozwanej, gdyż w rozumieniu art. 278 k.p.c. opinią biegłego jest tylko opinia złożona przez osobę wyznaczoną przez sąd, który uprzednio wydał postanowienie w przedmiocie dopuszczenia tego dowodu i wyznaczonemu biegłemu określił przedmiot i granice tezy dowodowej. Operat szacunkowy W. B. sporządzony został na zlecenie pozwanego, zatem bez znaczenia dla rozstrzygnięcia była dokonana przez niego wycena nieruchomości.

Za w pełni przydatną uznał Sąd opinię biegłego rzeczoznawcy majątkowego B. W., uzupełnioną w piśmie z dnia 31 października 2016 roku (k.356-360) oraz ustnie na rozprawie. Opinia została wykonana starannie i szczegółowo, a zaprezentowane w niej ustalenia poparte zostały stosownymi obliczeniami oraz wszechstronną analizą, co pozwala uznać tą opinię za pełną i kompletną. Należy podkreślić, że biegły dysponował odpowiednią wiedzą i doświadczeniem do sporządzenia przedmiotowej opinii, czego wyrazem jest logiczność i trafność jego wywodów. Sąd nie miał zatem żadnych zastrzeżeń do metod jej opracowania. Wnioski końcowe zostały sformułowane w sposób jednoznaczny i kategoriyczny, są wyczerpujące i zostały dostatecznie umotywowane. Sąd uznał zatem wnioski opinii za podstawę do dokonania ustaleń stanowiących przedmiot tezy dowodowej dla biegłego, w szczególności Sąd ustalił na podstawie opinii wartość nieruchomości oddanej powodowi w użytkowanie wieczyste.

Podkreślić przy tym należy, iż Sąd dostrzegł, że wartość rynkowa nieruchomości została zmieniona przez biegłego w piśmie uzupełniającym, lecz nie przekreśla to w żadnej mierze przekonania Sądu o profesjonalizmie biegłego. B. W. w sposób konkretny i logiczny wyjaśnił w tymże piśmie, skąd wynika skorygowana wartość rynkowa działki (...) i części działki (...) o przeznaczeniu z symbolem P/U/KS, korygując określony uprzednio błędnie spadek wartości cen jednostkowych. Poprawione wyliczenia biegły szczegółowo przedstawił w piśmie z dnia 31 października 2016 roku i wskazał, skąd wynika dokonana zmiana i jaki wpływ na kolejne obliczenia miało przyjęcie prawidłowego współczynnika spadku wartości nieruchomości.

Wbrew zarzutom pozwanego biegły przyjął również właściwą datę dla ustalenia wartości nieruchomości. Wyjaśnienia zawarte w piśmie z dnia 31 października 2016 r., iż miała miejsce omyłka pisarska, nie budzą wątpliwości Sądu, gdyż pozostała treść operatu szacunkowego bezsprzecznie traktuje o dacie 23 grudnia 2013 roku, nie zaś 23 grudnia 2011 roku.

W ocenie Sądu zarzut pozwanego dotyczący nieprawidłowego określenia dwóch wartości w odniesieniu do dwóch części działki nr (...) o różnym przeznaczeniu nie zasługuje na uwzględnienie. Żaden przepis ustawy bądź rozporządzenia (również tych cytowanych przez pozwanego w piśmie procesowym z 3 października 2016 roku) nie

zakazuje zastosowania takiego rozróżnienia. Co więcej, skoro w planie zagospodarowania przestrzennego istotnie działka ta w części ma inne przeznaczenie, to nie sposób pominąć tejsze okoliczności na prawidłowego określenia wartości rynkowej nieruchomości. Biegły ustalił wartość nieruchomości zgodnie z wytycznymi z art. 4 ust. 16 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. Prawidłowo uwzględniając przeznaczenia nieruchomości przy ustalaniu jej wartości rynkowej, biegły musiał wziąć pod rozwagę wszystkie jej części, a zatem i różnice w przeznaczeniu części działki. W tym zakresie opinia również została skorygowana, i ostatecznie prawo własności działek zostało wyliczone na kwotę 2.882.438 zł. .

Podobnie w przypadku zarzutu uwzględnienia w treści opinii średnich cen gruntów budowlanych dotyczących budownictwa jednorodzinnego Sąd zwrócił uwagę, iż posłużyły one biegłemu jedynie dla ustalenia tendencji cenowych. Biegły słusznie zauważył bowiem, że skoro dla gruntów przeznaczonych na cele budownictwa komercyjnego podobnych analiz nie przeprowadzono, to dopuszczalnym jest posłużenie się ustalonymi tendencjami cenowymi dla innych segmentów nieruchomości gruntowych.

Nadto w odpowiedzi na zarzut pozwanego wyjaśnił, co uwzględnia przyjęty atrybut „uzbrojenia technicznego” i dlaczego nie powinien być pominięty. Biegły wyjaśnił znaczenie takiej cechy i doprecyzował użyte pojęcie, podając że uwzględnia ono stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej oraz stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania nieruchomości.

Z powyższych względów, w przekonaniu Sądu, opinii tej nie można postawić tego rodzaju zarzutów, które z uwagi na przedmiot rozstrzygnięcia, pozwoliłyby Sądowi odmówić jej przydatności i mocy dowodowej (art. 328 § 2 k.p.c.).

**Sąd zważył, co następuje:**

***Powództwo zasługiwało na częściowe uwzględnienie.***

Zgodnie z art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j.: Dz.U. 2016, poz. 2147 r., dalej: u.g.n.), do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności Skarbu Państwa i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego Skarbu Państwa. Zasobem nieruchomości Skarbu Państwa gospodarują starostowie wykonujący zadania z zakresu administracji publicznej (art. 23 ust. 1 u.g.n.).

Stosownie do treści 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) u.g.n. i mają charakter bezwzględnie obowiązujący. Ustalana kwotowo opłata roczna za użytkowanie wieczyste jest wypadkową dwóch składników, tj. 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.). W pierwszym rzędzie niezbędne jest zatem 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.

W myśl art. 77 ust. 1 zd. 1 i ust. 3 u.g.n., wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej podlega aktualizacji, 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.

Zgodnie z 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 orzecznictwie Sądu Najwyższego 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. postanowienie z dnia 27 czerwca 2013 r., III CZ 29/13, nie publ. oraz wyroki: z dnia 21 lutego 2013 r., IV CSK 430/12 nie publ. i z dnia 5 grudnia 2013 r., V CSK 5/13, nie publ.). Sąd Okręgowy pogląd ten w pełni podziela i akceptuje, uznając za nieprzekonujące stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w wyroku z dnia 6 grudnia 2012 r., III CSK 62/12 (nie publ.), wskazujące na dopuszczalność zastosowania art. 77 ust. 2a u.g.n. dopiero po uprawomocnieniu się konstytucyjnego wyroku aktualizującego wysokość opłaty rocznej.

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 (art. 78 u.g.n. ust. 3 zd. 2).

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. Zależnie od sformułowania przez użytkownika wieczystego jego żądania, uwzględnienie powództwa może wyrażać się orzeczeniem ustalającym, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona, względnie, że aktualizacja jest uzasadniona w innej wysokości, którą sąd powinien określić. W razie gdy użytkownik wieczysty nie wykaże swoich racji, sąd oddala powództwa w całości lub w części. Oznaczając inną opłatę, niż zaproponowano sąd może orzekać tylko w granicach stawek wynikających ze stanowisk stron (art. 321 § 1 kpc.).

Przechodząc do oceny zasadności powództwa Sąd zważył, że zasługiwało ono na częściowe uwzględnienie.

Wartość rynkowa nieruchomości będącej przedmiotem użytkowania wieczystego powódki wynosiła na dzień dokonania wypowiedzenia 2.799.979 złotych.

W niniejszej sprawie bezspornym było, iż do wyliczenia opłaty rocznej należnej od powódki trzeba zastosować wskaźnik 3%. Był on stosowany w dotychczasowych stosunkach między stronami, a jego zasadność wynika z wykorzystywania przez powódkę przedmiotowej nieruchomości na cele gospodarcze (nieruchomość należy zakwalifikować do „pozostałych nieruchomości” w rozumieniu art. 72 ust. 3 pkt. 5 u.g.n.).

Ponieważ Sąd ustalił, że wartość rynkowa nieruchomości będącej w użytkowaniu powódki wynosiła na dzień dokonania aktualizacji **2.882.438 zł**, wysokość opłaty rocznej od spółki (...) sp. z o.o., począwszy od 1.01.2014 r. do dnia dokonania następnej aktualizacji, należało ustalić na kwotę **86.473.14 zł** (3% x 2.882.438 zł). Porównanie opłaty rocznej na dotychczasowym poziomie (21.437,76 zł) oraz ustalonej przez Sąd prowadzi do wniosku, że opłata roczna wzrosła ponad dwukrotnie, co obligowało Sąd do zastosowania przepisu art. 77 ust. 2a a u.g.n. Zgodnie z dyrektywami obliczania opłaty z tego przepisu, Sąd ustalił, iż w pierwszym roku wynosić będzie ona **42.875,52 zł** (2 x opłata dotychczasowa = 2 x 21.437,76 zł). Opłata w drugim roku wynosić powinna dwukrotność opłaty dotychczasowej

powiększoną o połowę nadwyżki nad tą dwukrotnością (w stosunku do opłaty docelowej). Skoro dwukrotność opłaty wynosi 42875,52 zł, a połowa nadwyżki wynosi w drugim roku wynosić będzie 21.798,81 zł (86.473,14 – 43.597,62 zł )połowa z tej kwoty to 21.798,81 zł ) , to opłata roczna za rok 2015 wynosić będzie sumę tych dwóch wielkości, tj. kwotę **64. 674,33** zł. Z kolei w trzecim roku – i latach kolejnych, do następnej aktualizacji – **86.473,14 zł, tj. docelową wysokość opłaty.**

Wobec powyższego w pozostałym zakresie powództwo podlegało oddaleniu.

O kosztach procesu Sąd orzekł na zasadach ogólnych, stosując regułę stosunkowego rozdzielenia kosztów procesu z art. 100 k.p.c.. Powódka domagała się ustalenia, że dokonana przez pozwanego aktualizacja opłaty rocznej jest niezasadna w całości, stąd też wartość przedmiotu sporu wynosiła w sprawie 101468,05 zł (różnica pomiędzy opłatą dotychczasową a zaoferowaną w wypowiedzeniu). Sąd uwzględnił powództwo w części i wobec tego kosztami postępowania należało obciążyć strony stosunkowo jak w pkt. 3 wyroku .

Na podstawie art. 108 1 kpc Sąd pozostawił szczegółowe wyliczenie kosztów postępowania referendarzowi sądowemu , po uprawomocnieniu się orzeczenia kończącego postępowanie w sprawie .

W tym stanie sprawy orzeczono jak w sentencji .

SSO Sławomira Hańczewska