

Sygnatura akt XII C 2103/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 26 września 2019 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Ewa Hoffa

Protokolant: Starszy sekretarz sądowy Krystyna Wojciechowska-Trawka

po rozpoznaniu w dniu 29 sierpnia 2019 r. w Poznaniu na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Sp. z o.o. Spółka Komandytowa z siedzibą w C. /KRS: (...)

przeciwko Skarbowi Państwa- Starostwo Powiatowe w P. zastępowanemu przez Prokuratorię Generalną Rzeczypospolitej Polskiej

o ustalenie

I. Ustala, że opłata roczna za użytkowanie wieczyste:

1/ działki o powierzchni 1,6630 ha oznaczonej na mapie nr. 1 dla obrębu G. jako działka (...), zapisanej w księdze wieczystej (...),

2/ działki o powierzchni 1,0027 ha oznaczonej na mapie nr. 1 dla obrębu G. jako działka (...), zapisanej w księdze wieczystej (...),

wynosi łącznie 98.190,84 zł /dziewięćdziesiąt osiem tysięcy sto dziewięćdziesiąt złotych i osiemdziesiąt cztery grosze/ i to począwszy od dnia 1 stycznia 2015 r.

II. Kosztami postępowania obciąża powoda w 78/100 części z tego tytułu:

1/ nakazuje ściągnąć od niego na rzecz Skarbu Państwa /Sądu Okręgowego w Poznaniu/ kwotę 4342 zł /cztery tysiące trzysta czterdzieści dwa złote/,

2/ zasądza od powoda na rzecz pozwanego Skarbu Państwa /Starosty (...)/- Prokuratorii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej kwotę 4032 zł /cztery tysiące trzydzieści dwa złote/.

/-/ E. Hoffa

Sygn. akt XII C 2103/16

UZASADNIENIE

Powódka, (...) Sp. z o.o., złożyła sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w P. z dnia 18 czerwca 2015 r. o nr (...) (k. 19), w którym oddalono jej wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa, położonych w G., gm. K., zaoferowana przez Starostę (...) w piśmie z 30 grudnia 2013 r., jest nieuzasadniona.

Pismem z 26 października 2016 r. (k. 75) powódka sprecyzowała, że domaga się ustalenia, iż wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej było niezasadne w całości, ewentualnie niezasadne w kwocie ponad 74.141,11 zł.

W odpowiedzi na sprzeciw (k. 98-108) pozwany Skarb Państwa, reprezentowany przez Starostę (...), zastępowany przez Prokuratorię Generalną RP, wniósł o jego oddalenie oraz zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

Bezsporne jest, że (...) Sp. z o.o. użytkowała stanowiące własność Skarbu Państwa nieruchomości położone w G., gminie K., oznaczone geodezyjnie: obręb G., arkusz mapy 1, działki nr (...) o łącznej powierzchni 2,6657 ha (tj. odpowiednio: 1,6630 ha i 1,0027 ha), zapisane w księdze wieczystej nr (...) (prowadzonej przez Sąd Rejonowy w (...), V Wydział Ksiąg Wieczystych), jako użytkownik wieczysty (Porozumienie z 7 lutego 2006 r. w sprawie przeniesienia prawa wieczystego użytkowania nieruchomości, rep. A nr (...), k. 68-70; wypis z rejestru gruntów, k. 72; decyzje podziałowe, k. 299-311).

Pismem z 21 grudnia 2006 r. (k. 64-67) Starosta (...) przypomniał powódce o obowiązku uiszczania – od 2006 roku – opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ww. nieruchomości w wysokości 16.649,96 zł. W celu ustalenia kwoty opłaty przyjęto wartość gruntu jako 20,82 zł/m², ustaloną w operacie szacunkowym z 22 listopada 1999 r. przez rzeczoznawcę majątkowego M. Ś. (1) oraz stawkę 3%, która stanowiła również podstawę ustalenia opłat dla dotychczasowego użytkownika – (...) S.A. z siedzibą w P. (operat M. Ś., k. 159-164; pismo Starosty (...) z 26 listopada 1999 r., k. 203).

Na mocy uchwały nr 2 nadzwyczajnego zgromadzenia wspólników z 26 listopada 2012 r. (...) Sp. z o.o. przekształciła się w (...) Sp. z o.o. Sp. k. – na podstawie art. 551 i nast. k.s.h. (wydruk z KRS, k. 111-117).

Pismem z 30 grudnia 2013 r., nr GN.W. (...)513.2013 (k. 48-49), Starosta (...) zaproponował powódce nową wysokość opłaty rocznej z tytułu prawa użytkowania wieczystego ww. gruntu, tj. w kwocie 141.364,74 zł, wynoszącą 3% wartości nieruchomości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego W. B. (1) w operacie szacunkowym sporządzonym dnia 10 grudnia 2013 r. (k. 50-63) na kwotę 4.712.158 zł (176,77 zł/m²). Rzeczoznawca odnotował przy tym, że na przedmiotowej nieruchomości znajdowały się składy materiałów budowlanych i budynek magazynowo-handlowy. Opłata we wskazanym wymiarze miała obowiązywać powódkę począwszy od 1 stycznia 2014 r.

Jako że ww. pismo Starosty (...) doręczono powódce 3 stycznia 2014 r., opłata roczna w zaktualizowanej wysokości miała obowiązywać począwszy od 1 stycznia 2015 r. i winna być uiszczana w wysokości: za 2015 rok – 33.299,92 zł, za 2016 rok – 87.332,33 zł, za 2017 rok i lata następne do czasu kolejnej aktualizacji opłaty rocznej – 141.364,74 zł. Informację tę doręczono powódce 12 marca 2014 r. (korespondencja e-mail z 15 stycznia 2014 r., k. 198; pismo Starosty (...) z 10 marca 2014 r., k. 45; przesłuchanie prezesa zarządu powódki na rozprawie 30 listopada 2017 r., e-protokół k. 230-231, płyta k. 233).

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w P. motywuąc oddalenie wniosku powódki o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona, ustalił, że winna ona być płatna w następujący sposób: za 2014 rok – 33.299,92 zł, za 2015 rok – 87.332,33 zł, a od 2016 r. – 141.364,74 zł (k. 21).

W sprzeciwie powódka wskazała przede wszystkim, że wypowiedzenie dotychczasowej opłaty nie może odnieść zamierzonego skutku, bowiem nie było skierowane do podmiotu będącego użytkownikiem wieczystym. Zaznaczyła, że zgodnie z treścią odnośnej księgi wieczystej użytkownikiem tym jest spółka (...) sp. z o.o. sp.k., a nie powódka, która jest tylko komplementariuszem użytkownika wieczystego.

Niezależnie od powyższego powódka zakwestionowała wartości przyjęte przez właściciela gruntów jako podstawy przy obliczaniu nowych stawek opłat rocznych. W jej ocenie wartości te zostały zawyżone. Dodała, że rzeczoznawca majątkowy W. B. błędnie ustalił przeznaczenie działek użytkowanych gruntów, co spowodowało nieprawidłowe przyjęcie stawek procentowych. W odniesieniu do działek nr (...) rzeczoznawca przyjął bowiem, że grunty te przeznaczone są w części pod tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, a w części pod tereny zabudowy

mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług. Jak wynika zaś z dalszych wywodów operatu, oszacowanie wartości tego gruntu nastąpiło tylko poprzez odwołanie się do „rynku nieruchomości niezabudowanych pod zabudowę przemysłowo-usługową, usługi na terenie wybranych gmin powiatu (...)” (s. 14 i nast. operatu). Zdaniem powódki taki sposób wyceny zawyża wartość nieruchomości. Prawidłowe oszacowanie winno być w jej ocenie dokonane osobno dla tej części działek, które są przeznaczone pod tereny produkcyjne, składy i magazyny, a osobno pod tereny mieszkalne. Zaznaczyła, że funkcją dominującą działek (...) jest funkcja mieszkaniowa, co winno skutkować zastosowaniem stawki 1%, a nie 3% wartości gruntu.

Dla terenu obejmującego ww. działki podjęto uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – uchwała nr (...) Rady Miejskiej w K. z 28 kwietnia 2011 r.

Na dzień 31 grudnia 2013 r. działka (...) nie była objęta planem zagospodarowania przestrzennego gminy K.. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przyjętym uchwałą nr (...) Rady Miejskiej w K. z 29 maja 2013 r. w sprawie zmiany studium, działka ta była częściowo położona na obszarze, dla którego przyjęto jako wiodącą funkcję terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, częściowo zaś na obszarze, dla którego funkcją wiodącą były tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej. W przypadku działki (...) jako wiodącą przyjęto wyłącznie funkcję terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej.

Zgodnie zaś z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, uchwalonym przez Radę Miejską w K. 25 czerwca 2014 r. (nr (...)), działki (...) położone były na terenach produkcyjnych, składów i magazynów z dopuszczeniem usług. Ich przeznaczenie pozostawało aktualne również w dacie podjęcia uchwały z 28 grudnia 2016 r. (nr (...)), zmieniającej miejscowy plan.

Wartość przedmiotowej nieruchomości według jej stanu i cen na dzień 31 grudnia 2014 r. wynosiła 3.273.028 zł, i to z uwzględnieniem trwałej zmiany sposobu korzystania z jej części, powodującej zmianę celu, na który została oddana w użytkowanie wieczyste. Na dzień 31 grudnia 2014 r. sposób korzystania z działek (...) – ujawniony w treści księgi wieczystej – obejmował grunty orne i zurbanizowane tereny zabudowane (opinia biegłego sądowego D. C. (1) z 12 grudnia 2018 r. na okładce tomu I akt niniejszej sprawy).

Oплата za użytkowanie ww. działek powinna zatem wynosić od 1 stycznia 2015 r. łącznie 98.190,84 zł rocznie, tj. 3% z kwoty 3.273.028 zł.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wyżej wskazanych dokumentów z tym, że kserokopie uwzględnił tylko wówczas, gdy zostały prawidłowo poświadczony za zgodność z oryginałem albo złożony biegłemu w oryginałach lub odpisach.

Opinię biegłego D. C. (1) z 12 grudnia 2018 r. Sąd uwzględnił w połączeniu z jego zeznaniami na rozprawie 29 sierpnia 2019 r. (k. 323-324 i k.326), w których biegły ustosunkował się do zarzutów pozwanego wskazanych w piśmie z 7 czerwca 2019 r. (k. 288-294), jako przydatną dla rozstrzygnięcia sprawy mimo braku odpowiedzi na zawarte w zleceniu pytanie o wysokość opłaty (stawki procentowej) za użytkowanie wieczyste. Z uwagi na dostateczne wyjaśnienie okoliczności sprawy Sąd oddalił (k. 336) wniosek pozwanego (zgłoszony w piśmie z 5 września 2019 r., k. 331-333) o dopuszczenie dowodu z opinii uzupełniającej.

Wobec wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy Sąd ograniczył postępowanie dowodowe do dowodu z przesłuchania reprezentującego powódkę prezesa jej zarządu, który w znacznej części potwierdził okoliczności związane m.in. z czasem doręczenia powódce pism przez Starostę (...) czy też z faktycznym sposobem użytkowania przedmiotowych działek.

Sąd zważył, co następuje.

W pierwszej kolejności wskazać trzeba, że powodowa spółka błędnie zarzucała, że wypowiedzenie jej wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste było bezskuteczne z uwagi na okoliczność, że użytkownikiem wieczystym była nie ona, lecz (...) Sp. z o.o. Niemniej jednak, jak wynika z wydruku KRS podmiot ten przekształcił się w dniu 26 listopada 2012 r. w powodową spółkę, tj. (...) Sp. z o.o. Sp. k., i to na podstawie art. 551 i nast. k.s.h. Zgodnie zaś z art. 553 § 1 k.s.h., spółce przekształconej przysługują wszystkie prawa i obowiązki spółki przekształcanej. Skoro doszło zatem do sukcesji generalnej tychże podmiotów, to na powódce ciążyły obowiązki wynikające z umowy użytkowania wieczystego. Jej też w sposób prawidłowy doręczono pismo Starosty (...) z 30 grudnia 2013 r., którym wypowiedziano jej dotychczasową wysokość opłaty rocznej.

Nieruchomość gruntowa będąca przedmiotem niniejszego postępowania, obejmująca działki nr (...), stanowi przy tym „pozostałą nieruchomość gruntową” wskazaną w art. 72 ust. 3 pkt 5 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (w brzmieniu obowiązującym na dzień wypowiedzenia, t.j. Dz.U. z 2014 r. poz. 518; dalej: (...)) i opłata roczna za użytkowanie wieczyste wynosi 3% jej ceny.

Art. 77 ust. 1 Ustawy przewiduje, 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. Zgodnie z ust. 2a tego artykułu, 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. Aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego (ust. 3).

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 (art. 78 ust. 1 Ustawy). 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 (ust. 2). Wniosek ten składa się przeciwko właściwemu organowi. Ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty, spoczywa na właściwym organie (ust. 3).

Nadto, jeżeli przy oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nie został określony cel, na który nieruchomość była oddana, stawkę procentową opłaty rocznej przyjmuje się stosownie do celu wynikającego ze sposobu korzystania z nieruchomości (art. 221 ust. 3 Ustawy).

Przenosząc powyższe uregulowania na grunt niniejszej sprawy zaznaczyć trzeba, że nie było sporne to, iż żadna ze stron nie dążyła przed zaktualizowaniem opłaty rocznej do zmiany stawki procentowej (art. 73 ust. 2 Ustawy), przyjętej już w latach 90-tych dla ówczesnego użytkownika wieczystego ((...) S.A. z siedzibą w P.). Nie sposób uznać również twierdzeń powódki, że przedmiotowe działki przynajmniej w części służyły celom mieszkaniowym, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej i innych celów publicznych ani działalność sportową, za których użytkowanie stawka procentowa wynosi 1% ceny nieruchomości (art. 72 ust. 3 pkt 5 Ustawy). Celu takiego nie tylko nie wskazali rzeczoznawcy, którzy sporządzili odnośnie operaty przed wszczęciem niniejszego postępowania (M. Ś., W. B.), lecz również biegły, który sporządził opinię na zlecenie Sądu – D. C.. Co więcej, cele działek (...) wynikają zarówno ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a obecnie także z miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego, nadto sam prezes zarządu powodowej spółki wskazał w trakcie przesłuchania (k. 231), że na terenie ww. nieruchomości znajdują się market z magazynem, składem materiałów budowlanych i odbywa się tam sprzedaż. Wynika to także z fotografii będących częścią opinii biegłego D. C.. Powódka nie wykazała przy tym w toku niniejszego procesu, by zmienił się faktyczny sposób korzystania z działek, i to w okresie poprzedzającym wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej.

Sąd doszedł wobec tego do wniosku, że Starosta (...) słusznie powielił 3% stawkę procentową, wymierzając uaktualnioną opłatę roczną. Sporna w niniejszym postępowaniu była zaś wartość nieruchomości obejmującej działki (...). Sąd przyjął w tym względzie sumę 3.273.028 zł – ten wariant wskazany przez biegłego D. C. był bowiem aktualny według stanu i cen z grudnia 2014 roku, tj. okresu bezpośrednio poprzedzającego moment, od którego obowiązywać miała nowa opłata (1 styczeń 2015 r.). W tej dacie uchwalony był też dla użytkowanej przez powódkę nieruchomości miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który – w odróżnieniu od studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy – stanowi akt prawa miejscowego, określający przeznaczenie, warunki zagospodarowania i zabudowy terenu. Zawarte w nim ustalenia kształtują sposób wykonywania prawa własności nieruchomości.

Niemniej jednak, wzrost opłaty za użytkowanie wieczyste z kwoty 16.649,96 zł do kwoty 141.364,74 zł był wygórowany. Po weryfikacji ceny nieruchomości, składającej się z przedmiotowych działek, opłata ta winna wynosić 98.190,84 zł rocznie, tj. 3% z 3.273.028 zł, i to od 1 stycznia 2015 r. Mając powyższe na względzie Sąd orzekł jak w punkcie I sentencji wyroku.

Koszty sądowe obejmują: opłatę od pozwu w kwocie 6.236 zł (k. 92, 96) oraz koszty wynagrodzenia biegłego w kwocie 9.413,16 zł (8.942,65 zł, k. 261 + 470,51 zł, k. 336), łącznie 15.649,16 zł.

Powódka uiściła opłatę w kwocie 6.236 zł i zaliczkę na opinię biegłego w kwocie 3.000 zł (k. 235, 244), w sumie 9.236 zł. Pozwany nie poniósł żadnych kosztów sądowych.

Zaskarżoną sprzeciwem opłatę ustalono na kwotę 141.364,74 zł, a powódka kwestionowała ją co do kwoty przekraczającej opłatę dotychczasową, czyli co do kwoty 124.714,78 zł. W wyroku ustalono opłatę za użytkowanie wieczyste w kwocie 98.190,84 zł.

Powódka przegrała więc sprawę w około 78%, a wygrała ją w około 22% i w takiej proporcji powinna ponieść koszty postępowania.

Ponieważ część wynagrodzenia biegłego – kwotę 6.413,16 zł, przekraczającą wysokość zaliczki, wypłacono ze środków Skarbu Państwa należało obciążyć powódkę kosztami sądowymi w takim zakresie w jakim dotąd je zapłaciła.

Koszty zastępstw procesowych stron wynoszą łącznie 14.400 zł zgodnie z art. 32 ust. 3 ustawy o Prokuraturii Generalnej RP, § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015 r. poz. 1800) oraz § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015 r. poz. 1804). 78% z tej kwoty, to 11.232 zł i koszty pozasądowe w tej wysokości obciążają powódkę. Ponieważ zapłaciła ona 7200 zł za własne zastępstwo procesowe powinna uiścić na rzecz pozwanego kwotę 4032 zł /11.232- 7200/.

Zasądzone więc od powódki na rzecz Prokuraturii Generalnej reprezentującej pozwanego Skarb Państwa –Starostę (...) 4.032 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w 78/100 części stosując art. 100 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c.,

I-I E. Hoffa