

Sygn. akt I C 1363 / 13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 marca 2014 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: **SSO Krzysztof Rudnicki**

Protokolant: **Małgorzata Wąchala**

po rozpoznaniu w dniu 21.03.2014 r.

we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) **S.A. w W.**

przeciwko **Skarbowi Państwa – Prezydentowi W.**

o ustalenie

I. ustala, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej położonej we W. przy ul. (...) – działki gruntu nr (...), obręb P., o pow. 23 771 m⁽²⁾, objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków, dokonana przez Prezydenta W. wypowiedzeniem z dnia 13.12.2012 r., znak (...), jest uzasadniona do kwoty 251 701, 62 zł, poczynając od dnia 01.01.2013 r.;

II. zasądza od pozwanego na rzecz powoda **9 910 zł** kosztów procesu.

UZASADNIENIE

Powód (...) S.A. w W. skierował do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we W. wniosek o ustalenie, że zaproponowana od dnia 01.01.2013 r. opłata roczna za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej położonej we W., przy ul. (...) oznaczonej jako działka nr (...), obręb P., o powierzchni 23771 m², nr KW (...), wskazana w wypowiedzeniu z dnia 13.12.2012 r., jest uzasadniona w innej wysokości, gdyż w wypowiedzeniu z dnia 13.12.2012 r. zastosowano niewłaściwą stawkę procentową (3 % zamiast 2 %) oraz ustalenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości 251 701, 62 zł (tj. 2 % wartości według przyjętej wyceny 12 585 081 zł).

Powód podniósł, że ustalając nową wysokość opłaty rocznej, nie uwzględniono faktu, iż z dniem 22.09.2004 r., na mocy ustawy z dnia 28.11.2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz zmianie niektórych innych ustaw, do art. 72 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami został dodany nowy pkt 4 a, zgodnie z którym wysokość stawki procentowej opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego za nieruchomości gruntowe oddane na działalność turystyczną wynosi 2 % ceny. W związku z tym, że zgodnie z art. 3 pkt 1 i pkt 8 ustawy z dnia 29.08.1997 r. o usługach turystycznych, usługi hotelarskie należą do jednej z kategorii usług turystycznych, które ustawa definiuje m.in. jako krótkotrwałe, ogólnie dostępne wynajmowanie domów, mieszkań, pokoi i miejsc noclegowych, to należy stwierdzić, że nieruchomość jest wykorzystywana na działalność turystyczną. Powód wskazał dalej, że opisana wyżej działka zabudowana jest budynkiem Hotelu (...), co potwierdza także treść księgi wieczystej. Nieruchomość jest zatem wykorzystywana na cele turystyczne w związku z czym podlega przewidzianej w art. 72 ust.

3 pkt 4 a) ustawy o gospodarce nieruchomościami stawce 2 %. Stawka ta powinna zostać zastosowana przez urząd dokonujący wypowiedzenia „z urzędu”, bez jakichkolwiek działań ze strony użytkownika wieczystego. Powód powołał się dalej na rozstrzygnięcia w sprawach wszczętych przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w W., dotyczących wysokości opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych, na których posadowione są stanowiące jej własność budynki hotelowe, w których dokonano zmiany stawki procentowej opłaty rocznej z 3% na 2 %. Przedstawił także wyroki sądów we W., w W. i w K., które odnosiły się do podnoszonej kwestii stosowania odpowiedniej, wynikającej z obowiązujących przepisów prawa stawki procentowej przy wypowiedzaniu przez urzędy opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntów, na których są posadowione hotele wnioskodawcy. Zdaniem powoda

potwierdziły one ugruntowaną, jednolitą linię orzecznictwa w omawianej kwestii.

Orzeczeniem z dnia 10.06.2013 r., SKO. (...), Samorządowe Kolegium Odwoławcze we W. ustaliło opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego obowiązującą od dnia 01.01.2013 r. w kwocie 358 674, 81 zł uznając za nadal obowiązującą stawkę opłaty w wysokości 3 %.

Odpis orzeczenia SKO został doręczony pełnomocnikowi powoda w dniu 29.07.2013 r.

W dniu 09.08.2013 r. powód złożył sprzeciw od orzeczenia SKO z dnia 10.06.2013 r., wobec czego sprawa została przekazana Sądowi Okręgowemu we Wrocławiu.

W odpowiedzi na pozew Skarb Państwa – Prezydent Miasta W. wniósł o odrzucenie pozwu lub ewentualnie o oddalenie powództwa w całości a także o zasądzenie kosztów postępowania.

Pozwany kwestionując żądanie pozwu wskazał, że podstawą prawną wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej powołaną w piśmie z dnia 13.12.2012 r. był przepis art. 78 ust. 1 w zw. z art. 11 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a zakres wypowiedzenia odnosił się jedynie do wysokości opłaty rocznej. W związku z tym nieuprawnione jest stanowisko powoda, iż w ramach aktualizacji opłaty rocznej zainicjowanej wypowiedzeniem zmianie ulec powinna także stawka procentowa opłaty rocznej z 3 % na 2 %. Stawka opłaty rocznej nie była bowiem przedmiotem wypowiedzenia. Pozwany wywodził, że zmiana stawki procentowej jest sprawą odrębną od aktualizacji opłaty, będącej skutkiem zmiany wartości nieruchomości. Jak bowiem wynika z treści art. 73 ust. 2 zd. 2 ugn, przy dokonywaniu zmiany stawki procentowej stosuje się tryb postępowania określony w art. 78-81 ugn i identyczna regulacja zawarta jest także w jej art. 221 tej ustawy. Tryb ten przewidziany jest niezależnie od tego, czy mamy do czynienia ze zmianą stawki procentowej opłaty rocznej wobec zmiany ustawowej czy też zmianą na skutek zmiany sposobu korzystania z nieruchomości. Pozwany powołał dalej tezę wyroku Sądu Najwyższego z dnia 06.12.2007 r., IV CSK 326/07, w której wskazano, że jeżeli postępowanie dotyczy aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste tylko ze względu na zmianę wartości nieruchomości, to na etapie postępowania sądowego niedopuszczalne jest rozszerzenie żądania i objęcie tym postępowaniem także zmiany stawki procentowej tej opłaty. Obowiązek uprzedniego wyczerpania etapu postępowania przed samorządowym kolegium odwoławczym także w kwestii zmiany stawki procentowej sprawia, że występuje tu przypadek czasowej niedopuszczalności drogi sądowej, który uzasadnia odrzucenie takiego żądania. Jednoczesne rozpoznawanie aktualizacji opłaty rocznej z przyczyny zmiany obu tych czynników kształtujących opłatę jest możliwe tylko w dwóch przypadkach: kiedy od początku postępowanie aktualizacyjne ich dotyczy, lub kiedy postępowania zostały wszczęte odrębnie, ale na etapie postępowania sądowego połączono je do wspólnego rozpoznania na podstawie art. 219 kpc. W związku z tym pozwany podniósł czasową niedopuszczalność drogi sądowej (co powinno skutkować odrzuceniem pozwu), albowiem wypowiedzenie z dnia 13.12.2012 r. nie obejmowało swoim zakresem wypowiedzenia wysokości stawki procentowej opłaty, a tym samym ten element opłaty rocznej nie może być przedmiotem rozpoznania sądu bez uprzedniego wyczerpania procedury aktualizacyjnej co do zmiany stawki procentowej opłaty rocznej. Dodał także, że w tej sprawie Samorządowe Kolegium Odwoławcze we W. nie zaakceptowało stanowiska powoda uznając, iż brak jest podstaw, aby w ramach postępowania w sprawie aktualizacji przedmiotowej opłaty zmieniać stawkę procentową, bowiem rozpatrywany przez Kolegium wniosek dotyczył wypowiedzenia, które nie zostało dokonane na podstawie art. 221 ust 1 w zw. z art.

78-81 ugn, czyli przepisu stanowiącego punkt wyjścia dla postępowania w sprawie zmiany stawki opłaty z powodu ustawowej korekty ich dotychczasowej stratyfikacji. Pozwany podkreślił, że skoro regulację art. 78-81 ugn stosuje się odpowiednio do zmiany wysokości stawki procentowej (art. 221 ust. 1) powodowa spółka posiadała także inicjatywę dotyczącą zmiany wysokości stawki procentowej opłaty za użytkowanie wieczyste, z której jednak nie skorzystała. Przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami wskazują że obie strony stosunku cywilnoprawnego, jakim jest umowa użytkowania wieczystego, są równorzędne w zakresie inicjatywy wszczęcia postępowania aktualizacji opłaty rocznego co do wysokości jak i co do stawki opłaty rocznej. Założeniem przyjętego trybu zmiany opłat z tytułu oddania gruntu w użytkowanie wieczyste było uznanie, że użytkowanie wieczyste ma charakter uprawnienia typowo cywilnoprawnego, uregulowanego umową. Należy zatem przyjąć, że ustawodawca recypował na potrzeby umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste, instytucję wypowiedzenia zmieniającego i zabieg ten honoruje umowny charakter kształtowania wzajemnych praw i obowiązków stron umowy. W związku z powyższym brak jest podstaw do uwzględnienia żądania spółki o ustalenie jako obowiązującej od 01.01.2013 r. 2 % stawki opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości.

W piśmie z dnia 08.01.2014 r. powód podtrzymał wyrażone wcześniej stanowisko w sprawie. Dodał, że we wniosku do SKO oraz w sprzeciwie od jego orzeczenia wskazywał, że zastosowano niewłaściwą stawkę procentową (3 % zamiast 2 %) a także że obowiązująca na podstawie art. 72 ust. 3 pkt. 4 a ugn stawka powinna zostać zastosowana z urzędu przy wypowiedzeniu wysokości opłaty rocznej. Powołał się także na poglądy orzecznictwa, które jednoznacznie przesądzały sporną kwestię. I tak, w wyroku z dnia 08.05.2008 r., V CSK 569/07, Sąd Najwyższy wskazał, że w razie zbiegu aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste z ustawową obniżką stawki procentowej tej opłaty, właściwy urząd powinien najpierw wypowiedzieć dotychczasową stawkę, a dopiero potem dokonać aktualizacji samej opłaty. Jeżeli wbrew temu najpierw wszczęta została procedura aktualizacji opłaty, należy z urzędu zastosować nową, niższą stawkę procentową, przewidzianą w ustawie. W uzasadnieniu tego wyroku wyrażono także stanowisko, że (organ) miał obowiązek przeprowadzenia zmiany stawki przez jej obniżenie z dotychczasowych 3 do 2 % po zastosowaniu trybu wypowiedzenia z art. 78-81 ustawy. Reakcja sądu mogła być dwójaka. Oceniając sprawę wyłącznie w kategoriach formalnych można twierdzić, że w przypadku, gdy żadna ze stron nie dokonała skutecznego wypowiedzenia dotychczasowej stawki 3 % opłaty rocznej od przedmiotowej nieruchomości na wprowadzoną przez ustawę nową stawkę 2 %, to stawka dotychczasowa obowiązuje. Oznaczałoby to, że kwestionowanie dokonanej przez organ aktualizacji opłaty jest nieuzasadnione, a tym samym, że powództwo powinno podlegać oddaleniu. Drugie wyjście jest takie, że skoro nowa stawka procentowa ustalona została w znowelizowanej ustawie, to dokonując aktualizacji opłaty rocznej, należało z urzędu zastosować stawkę nową, przewidzianą w ustawie, tak żeby ostateczny wynik aktualizacji opłaty był zgodny z prawem. Sąd Najwyższy przychylił się ku drugiemu rozwiązaniu wyjaśniając, że wykładnia ta nie ogranicza się bowiem tylko do literalnego brzmienia ustawy, lecz – w sposób racjonalny – uwzględnia także materialnoprawne skutki stosowania prawa. Przyjęcie pierwszego wariantu interpretacyjnego prowadziłoby w rezultacie do premiowania niewłaściwego postępowania pozwanego przez przyznanie mu uprawnienia do poboru zawyżonej opłaty rocznej, co jest tym bardziej niedopuszczalne, że chodzi o niezgodne z ustawą działanie organu Skarbu Państwa. Powołany przez pozwanego wyrok SN z dnia 06.12.2007 r. dotyczy innego stanu prawnego, ponieważ użytkownik wieczysty wystąpił o zmianę stawki dopiero na etapie postępowania sądowego a nie jak w tej sprawie już we wniosku do SKO.

Sąd ustalił w sprawie następujący stan faktyczny.

Skarb Państwa jest właścicielem nieruchomości gruntowej położonej we W. przy ul. (...), oznaczonej geodezyjnie jako działka nr (...), obręb P. o pow. 23.771 m², objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Krzyków we Wrocławiu.

Nieruchomość ta stanowi przedmiot prawa użytkowania wieczystego przysługującego powodowi (...) S.A. w W.. Decyzją z dnia 09.07.1993 r., (...). (...), Wojewoda (...) stwierdził nabycie z mocy prawa z dniem 05.12.1990 r. przez Przedsiębiorstwo Państwowe (...) w W. prawa użytkowania wieczystego na okres 99 gruntu zabudowanego stanowiącego własność Skarbu Państwa położonego we W. przy ul. (...), oznaczonego jako działka nr (...), o pow. 23771

m², oraz prawa własności budynków i innych urządzeń znajdujących się na wskazanym gruncie na podstawie art. 2 ustawy z dnia 29.09.1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami, art. 40 i 43 ugg oraz przepisów wykonawczych. Przedsiębiorstwo Państwowe (...) zostało przekształcone w jednoosobową spółkę Skarbu Państwa dnia 17.12.1990 r.

Działka ma kształt szerokiego wielokąta. Znajduje się na niej kompleks budynków hotelowych w zabudowie wolnostojącej oraz zwartej.

Powód prowadzi na tej nieruchomości Hotel (...).

Teren, na którym położona jest nieruchomość, nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Według Studium (...) przyjętego uchwałą nr (...) Rady Miejskiej W. z dnia 20.05.2010 r., są to tereny oznaczone jako (...) przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Zapisy studium przewidują, że elementami struktury funkcjonalno-przestrzennej zespołów urbanistycznych mieszkaniowych jednorodzinnych będą:

- 1) osiedla zabudowy willowej,
 - 2) osiedla zabudowy jednorodzinnej,
 - 3) osiedla zabudowy kameralnej,
 - 4) lokalne ośrodki usługowe,
 - 5) kompleksy obiektów usługowych poza ośrodkami usługowymi,
 - 6) kompleksy sportowo-rekreacyjne,
- i inne.

Wartość nieruchomości przy ul. (...) na dzień 04.12.2012 r. wynosiła 12 585 081, 00 zł.

/ dowód: wydruk elektronicznej KW nr (...) – k 20-27; operat szacunkowy

rzeczoznawcy majątkowej M. R. – k. 4-25 akt nieruchomości; decyzja w

aktach nieruchomości /

Pismem z 13.12.2012 r., (...), Prezydent W. na podstawie art. 78 ust 1 w zw. z art. 11 ugn złożył powodowi oświadczenie w przedmiocie wypowiedzenia dotychczasowej, obowiązującej od 2004 r. wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości w kwocie 158 792, 67 zł, proponując jednocześnie przyjęcie opłaty w wysokości 377 552, 43 zł stanowiącej 3 % wartości nieruchomości ustalonej na podstawie operatu szacunkowego na kwotę 12 585 081, 00 zł. Ponadto poinformował powoda o możliwości złożenia w terminie 30 dni od daty doręczenia wypowiedzenia wniosku do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we W. o

ustalenie, że podwyższenie opłaty jest nieuzasadnione lub uzasadnione w innej wysokości.

Pismo to zostało doręczone powodowi w dniu 17.12.2012 r.

/ dowód: wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania gruntu – k.

17-18 oraz k. 1 akt nieruchomości; zwrotne poświadczenie odbioru – k. 2 akt

nieruchomości /

Sąd zważył, co następuje.

Powództwo zasługuje na uwzględnienie.

Powód dochodził ustalenia, że aktualizacja rocznej opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej położonej we W. przy ul. (...) dokonana przez Prezydenta W. w drodze wypowiedzenia z dnia 13.12.2012 r. na kwotę 358 674, 81 zł jest uzasadniona w niższej wysokości, tj. w kwocie 251 701, 62 zł.

Zgodnie z art. 77 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być aktualizowana nie częściej niż raz w roku, jeżeli jej wartość ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty. Aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Zgodnie z art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną, powinien wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego, przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia jej nowej wysokości. 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.

Taki też był przebieg postępowania w sprawie pomiędzy (...) SA w W. a Skarbem Państwa.

Na skutek wniosku powoda – który zgodnie z art. 80 ust. 2 ugn zastępuje pozew – Samorządowe Kolegium Odwoławcze orzekło w dniu 10.06.2013 r., że aktualizacja opłaty za użytkowanie wieczyste dokonana przez pozwanego pismem z dnia 13.12.2012 r. jest uzasadniona w całości.

Od orzeczenia SKO pozwany Skarb Państwa – Prezydent W. wniósł sprzeciw.

Zgodnie z art. 78 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty, spoczywa na właściwym organie. Dokonując wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej pismem z dnia 13.12.2012 r. Prezydent W. dysponował operatem szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego M. R.. Według tego dokumentu na dzień 04.12.2012 r. wartość nieruchomości wynosiła 12 585 081, 00 zł.

Powód nie kwestionował tejże wartości. Podważał natomiast zastosowanie w wypowiedzeniu stawki procentowej opłaty rocznej w wysokości 3 % zamiast 2 %.

Zatem samo ustalenie wartości nieruchomości należy uznać za niesporne pomiędzy stronami, co oznacza, iż dokonanie aktualizacji opłaty rocznej przez Prezydenta W. działającego na rzecz Skarbu Państwa co do zasady było usprawiedliwione. Podstawą do jej dokonania jest bowiem stwierdzenie wzrostu wartości nieruchomości, które niewątpliwie nastąpiło. Poprzednio opłata wynosiła 158 792, 67 zł, czyli wartość nieruchomości musiała wzrosnąć ponad dwukrotnie.

Przyjmując wyliczenie dokonane przez rzeczoznawcę M. R. należało ustalić wartość nieruchomości przy ul. (...) na kwotę 12 585 081, 00 zł. Wartość ta stanowi podstawę do wyliczenia zaktualizowanej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu.

Sąd Okręgowy podziela w całości stanowisko powoda w zakresie ustalenia wymiaru stawki rocznej opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu przy ul. (...).

Zgodnie z art. 72 ust. 3 pkt 4a ustawy o gospodarce nieruchomości obowiązującym od dnia 22.09.2004 r., wysokość stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana, i wynosi za nieruchomości gruntowe na działalność turystyczną - 2 %.

Nieruchomość pozostają w użytkowaniu wieczystym powoda zabudowana jest kompleksem budynków hotelowych, a hotel (...) funkcjonuje tam nieprzerwanie od lat 70-tych, co jest wiadome powszechnie wszystkim mieszkańcom W..

Wykorzystanie gruntu jest w pełni zgodne z zapisami obowiązującego Studium (...). Teren został oznaczony jako przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Studium dopuszcza jednakże w obszarze tej zabudowy również lokalne ośrodki usługowe, kompleksy obiektów usługowych poza ośrodkami usługowymi, kompleksy sportowo-rekreacyjne, a zatem faktyczne przeznaczenie nieruchomości odpowiada przeznaczeniu przewidzianemu w przepisach prawa miejscowego.

Działalność hotelarska jest działalnością turystyczną w rozumieniu przywołanego art. 72 ust. 3 pkt 4a ugn.

Ponieważ zgodnie z art. 221 ust. 1 ugn, przepisy art. 72 ust. 3 stosuje się odpowiednio do nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste przed dniem 01.01.1998 r. (tj. przed wejściem w życie ustawy o gospodarce nieruchomościami), zaś użytkowanie wieczyste na rzecz powoda powstało z mocy prawa z dniem 05.12.1990 r., nieruchomość przy ul. (...) podlega zatem stawce opłaty rocznej w wysokości 2 % wartości nieruchomości gruntowej.

Zgodnie z art. 221 ust. 1 zd. drugie ugn zmiany wysokości stawek procentowych opłat rocznych dokonują właściwe organy stosując tryb postępowania określony w art. 78-81.

Pozwany Skarb Państwa – Prezydent W. nie dokonał we wskazanym trybie aktualizacji stawki procentowej opłaty rocznej. Nie występował o to również powód. Nie oznacza to jednakże braku możliwości kontroli wysokości opłaty poprzez kontrolę wysokości stawki procentowej tejże opłaty, w tym kontroli sądowej.

Sąd Okręgowy w składzie rozpoznającym sprawę podziela w pełni stanowisko wyrażone wcześniej przez Sąd Okręgowy w wyroku z dnia 12.04.2007 r. w sprawie I C 49/07, z powództwa (...) SA w W. przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi W. o ustalenie aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej przy ul. (...) zabudowanej budynkiem hotelu (...) (k. 35-39). Sąd Okręgowy uznał wówczas, że pozwany winien był zastosować z urzędu stawkę dla 2 % przy dokonywaniu aktualizacji opłaty rocznej w 2005 r., zwłaszcza, że dokonał takiej aktualizacji z prawidłową stawką 2 m-ce później. Stanowisko zajęte przez Sąd Okręgowy znalazło pełną akceptację Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu w wyroku z dnia 09.08.2007 r., I ACa 706/07 (k. 40-46). Sąd Apelacyjny zauważył, że pozwany zaniechał dokonania z urzędu obniżenia wysokości procentowej stawki rocznej, podczas gdy nie może unikać aktualizacji opłaty polegającej na obniżeniu z urzędu stawki opłaty rocznej, gdy zmiana wynikała z przepisów ustawy. Z kolei stanowisko Sądu Apelacyjnego zostało zaaprobowane przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 08.05.2008 r., V CSK 569/07 (k. 47-53). Sąd Najwyższy potwierdził, że pozwany miał obowiązek przeprowadzenia zmiany stawki przez jej obniżenie z dotychczasowych 3 % do zgodnych ze znowelizowanymi przepisami 2 %. Wskazał, że art. 77 ust. 1 ugn nakazuje aktualizowanie opłaty rocznej w stosunku do wartości określonej na dzień aktualizacji przy zastosowaniu stawki zgodnej ze stawkami przewidzianymi w ustawie, inaczej bowiem cały proces aktualizacji opłaty miałyby się z celem, gdyż przynosiłby wynik sprzeczny z prawem.

Sprawa I C 49/07 toczyła się pomiędzy tymi samymi stronami w identycznej sytuacji faktycznej i prawnej. Nie ma żadnego racjonalnego powodu, aby w odmienny sposób traktować dwie różne nieruchomości stanowiące własność pozwanego Skarbu Państwa i pozostające w użytkowaniu wieczystym powoda. Można dodać, że w sprawie I C 49/07 pozwany kwestionował wykorzystanie całej nieruchomości przy ul. (...) na cele działalności turystycznej, gdyż budynek hotelowy zajmuje jedynie część gruntu, a pozostała może zostać wykorzystana na inne cele. Natomiast, jak wynika choćby z mapy załączonej do operatu z dnia 04.12.2012 r., działka nr (...) jest równomiernie zabudowana kompleksem hotelu (...), a zatem w całości wykorzystywana jest na cele działalności turystycznej.

Nie sposób zgodzić się z twierdzeniem pozwanego, iż ewentualna zmiana stawki procentowej opłaty rocznej mogłaby nastąpić w odrębnym postępowaniu mającym na celu aktualizację opłaty tylko poprzez inne określenie stawki. Skoro pozwany zainicjował postępowanie aktualizacyjne, to winno ono zmierzać do ustalenia prawidłowej, zgodnej z przepisami opłaty rocznej uwzględniającej wszelkie wymagane przepisami czynniki wpływające na wymiar opłaty,

tj. aktualną wartość rynkową nieruchomości oraz aktualną przewidzianą ustawowo stawkę procentową. Jak wynika z przywołanych wyżej orzeczeń, pozwany zobowiązany był zastosować właściwą stawkę 2 % z urzędu.

Zakwestionowane przez powoda wypowiedzenie opłaty rocznej z dnia 13.12.2012 r. jest nieważne w części, w jakiej wykracza poza stawkę 2 %.

Zgodnie z art. 58 § 1 i 3 kc nieważna jest czynność prawa sprzeczna z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa. Nieważność bezwzględną czynności prawnej sąd bierze pod uwagę z urzędu w granicach materiału dowodowego przedstawionego przez strony procesu – postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19.12.1984 r., III CRN 183/84, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 17.06.2005 r., III CZP 26/05, OSNC 2006/4/63.

Przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami w zakresie ustalania procentowej stawki opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste są przepisami bezwzględnie obowiązującymi. Strony umowy użytkowania wieczystego, a także strony stosunku prawnego użytkowania wieczystego powstałego z mocy samego prawa, nie mogą ustalić innej stawki opłaty rocznej niż stawka przewidziana ustawowo dla określonego przeznaczenia, celu i sposobu wykorzystywania nieruchomości, ani jako stawki wyższej, ani jako stawki niższej od ustawowej.

W sytuacji przewidzianej przepisami art. 77 i nast. ugn, tj. w ramach procedury aktualizowania opłaty rocznej, aktualizacja następuje w drodze wypowiedzenia opłaty dotychczasowej ze wskazaniem nowej wysokości opłaty, a zatem poprzez złożenie użytkownikowi wieczystemu przez właściwy organ (działający w imieniu właściciela gruntu – Skarbu Państwa lub jednostki samorządowej), czyli drugą stroną stosunku prawnego użytkowania wieczystego, cywilnoprawnego oświadczenia woli zmierzającego do modyfikacji treści łączącego strony stosunku prawnego. Oświadczenie woli o wypowiedzeniu opłaty rocznej podlega – w trybie art. 78-81 ugn – ocenie z punktu widzenia jego zasadności, czyli prawidłowości materialnej, tj. istnienia podstawy w postaci wzrostu wartości nieruchomości gruntowej oddanej w użytkowanie wieczyste, oraz z punktu widzenia jego prawidłowości formalnej, tj. właściwej redakcji wypowiedzenia, oznaczenia w nim podstawy oszacowania i sposobu obliczenia opłaty. Nie oznacza to jednak, iż takie oświadczenie woli nie może być oceniane w aspekcie ważności lub nieważności wynikłej ze sprzeczności z przepisami prawa.

Sąd podziela zatem stanowisko powoda, że dokonane przez pozwanego wypowiedzenie opłaty jest sprzeczne z przepisem art. 72 ust. 3 pkt 4a ugn poprzez przyjęcie stawki 3 % zamiast przewidzianej we wskazanym przepisie stawki 2 %.

Nie ma znaczenia, że powód uiszczał opłatę w dotychczasowej wysokości wyliczoną według stawki 3 %. Fakt niewystępowania powoda o zmianę stawki powoduje tylko taki skutek, że nie może on domagać się ewentualnie zwrotu tej części opłaty, która przekraczałaby stawkę 2 % jako świadczenia nienależnego, co do którego powód wiedział, że nie był zobowiązany.

Zgodnie z art. 58 § 3 kc nieważnością czynności prawnej może być objęta tylko część tej czynności. Sąd uznał zatem, że wypowiedzenie opłaty z dnia 13.12.2012 r. jest nieważne w zakresie, w jakim wskazana w nim wysokość opłaty rocznej przekracza 2 % wartości nieruchomości.

Przy ustaleniu wartości nieruchomości na 12 585 081, 00 zł, opłata roczna w wymiarze 2 % wynosi 251 701, 62 zł.

W tym zakresie wypowiedzenie było ważne, a powód nie zakwestionował określenia opłaty rocznej w tej właśnie kwocie, gdyż od ostatniego ustalenia wymiaru opłaty w 2004 r. wartość nieruchomości uległa zmianie, co zgodnie z art. 77 ugn uzasadnia podwyższenie dotychczasowej opłaty.

Mając powyższe okoliczności na względzie sąd ustalił, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej położonej we W. przy ul. (...) – działki gruntu nr (...), obręb P., o pow. 23 771 m⁽²⁾, objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków, dokonana przez Prezydenta

W. wypowiedzeniem z dnia 13.12.2012 r., znak (...), jest uzasadniona do kwoty 251 701, 62 zł, poczynając od dnia 01.01.2013 r.

Wobec uwzględnienia żądania pozwu w całości powodowi jako wygrywającemu sprawę przysługuje zgodnie z art. 98 kpc zwrot kosztów procesu obejmujących opłatę od pozwu – 6 293 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika procesowego ustalone zgodnie z § 6 ust. 6 rozporządzenia MS z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych – 3 600 zł wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa – 17 zł, tj. łącznie 9 910 zł.

Mając powyższe okoliczności na uwadze sąd podjął rozstrzygnięcia zawarte w sentencji wyroku.