

UZASADNIENIE

Pismem z dnia 28 marca 2007 r. skierowanym do (...) Spółka z o.o. z siedzibą w W. (obecnie (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa w W.), Agencja Nieruchomości Rolnych zawiadomiła, że w związku ze zmianą stawki procentowej z 3% na 1% i ustaleniem opłaty rocznej z tytułu udziału (...) w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w W. W. obręb (...), stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) o powierzchni 1,1148 ha, opłata za 2007 r. i lata następne określona w piśmie znak (...) z dnia 19 grudnia 2003 r. z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa położonej w W. W. obręb (...), stanowiącej działki ewidencyjne nr (...) zostaje skorygowana do kwoty 1.173.034,48 zł (zawiadomienie – k. 200).

W piśmie z 27 kwietnia 2007 r. (...) Spółka z o.o. z siedzibą w W. (obecnie (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa w W.) zwróciła się do Samorządowego Kolegium Odwoławczego (SKO) w W. z wnioskiem o ustalenie stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w W. w dzielnicy W. stanowiącej działki numer (...) w wysokości 1%, domagając się tym samym zmiany wysokości stawki opłaty z 3% na 1% z uwagi na wykorzystywanie tej nieruchomości na cele mieszkaniowe (wniosek o ustalenie – k. 210-211).

SKO w W. w dniu 2 stycznia 2008 r. oddaliło wniosek (orzeczenie SKO z 2 stycznia 2008 r. – k. 80-81).

Od orzeczenia SKO w W. z dnia 2 stycznia 2008 r. (...) Spółka z o.o. złożyła sprzeciw w terminie 14 dni od doręczenia jej tego orzeczenia. SKO w W. przekazało sprzeciw tut. Sądowi w trybie art. 80 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, w związku z czym wniosek (...) Spółki z o.o. z dnia 27 kwietnia 2007 r. zastąpił pozew (sprzeciw (...) k. 3-11, pismo SKO przekazujące sprawę do sądu – k. 2).

Pozwana ANR wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych. Jej zdaniem powódka nie wykazała podstaw do zmniejszenia wysokości stawki z 3% na 1% od 1 stycznia 2008 r. Podniosła, że toczące się postępowanie nie jest ani postępowaniem aktualizacyjnym wszczętym przez ANR, ani postępowaniem o obniżenie stawki procentowej wszczętym na żądanie użytkownika wieczystego. Ponadto podniosła, że działki (...) uległy licznym podziałom i obecnie posiadają inną numerację a w stosunku do niektórych z nich Agencja zmniejszyła wysokość opłat za użytkowanie wieczyste min. w stosunku do działek nr (...), na podstawie zawiadomienia z dnia 30. 10. 2008 ustalona została od dnia 1 stycznia 2009 r opłata stanowiąca 1% wartości nieruchomości (odpowiedź na pozew – k. 284-289, pismo procesowe pozwanej – k. 359-362 , protokół rozprawy – k. 363-364).

Na rozprawie w dniu 8 stycznia 2015 r powódka (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa w W., będąca następcą prawnym (...) Spółki z o.o., ograniczyła powództwo i wniosła o ustalenie stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w W. w dzielnicy W. stanowiącej działkę numer (...) w wysokości 1% od dnia **1 stycznia 2007 r.** Cofnęła powództwo w odniesieniu do pozostałych działek nr (...) oraz zrzekła się roszczenia w tym zakresie. Powódka wniosła również o zasądzenie od pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu, powódka wskazała, że działka (...) według miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położona jest na obszarze terenów zabudowy mieszkaniowej, zaś decyzją z dnia **1 marca 2006 r.** zezwolono na budowę na przedmiotowej nieruchomości zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z garażem podziemnym. Z kolei działka (...) również w planie zagospodarowania przestrzennego położona jest na obszarze terenów zabudowy mieszkalnej, a decyzją z dnia **30 maja 2007 r.** zezwolono na zabudowę przedmiotowej nieruchomości budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym z garażem podziemnym. Wskazała, że na ww. działkach były prowadzone roboty budowlane związane z budową budynków mieszkalnych (pismo procesowe powódki – k. 269-277, k. 121-122, protokół rozprawy – k. 363-364).

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

(...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w W., będąca następcą prawnym (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W., jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowych położonych w W. w dzielnicy W., stanowiącej działki oznaczone w ewidencji gruntów numerami (...) w obrębie (...). Działki te stanowią własność Skarbu Państwa i wchodzi w skład (...) Skarbu Państwa. Zostały one oddane w użytkowanie wieczyste. Skarb Państwa powierzył wykonywanie prawa własności wobec tych działek Agencji Nieruchomości Rolnych (ANR), która wykonuje we własnym imieniu prawa i obowiązki związane z prawem własności tych działek w stosunku do osób trzecich, w szczególności podejmuje czynności wobec użytkownika wieczystego tej nieruchomości (odpisy z Krs k.213, 366, okoliczności bezsporne).

Do końca 2003 r. opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego działek nr (...) z obrębu (...) była ustalona przy zastosowaniu stawki 1% od wartości nieruchomości. W związku ze zmianą przepisów, wypowiedzeniem z 19 grudnia 2003 r. dokonano zmiany wysokości stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego między innymi działek nr (...) z 1% na 3%. Wypowiedzenia dokonała ANR wobec (...) Sp. z o.o., jako użytkownika wieczystego tych działek. Od 1 stycznia 2004 r. opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego tych działek była naliczana przy zastosowaniu stawki 3% od wartości nieruchomości. Po wyodrębnieniu działki nr (...) (z działek nr (...)) i działki nr (...) (z działki (...)) opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego tej działki do końca 2007 r. naliczano przy zastosowaniu stawki 3% od wartości nieruchomości (wypowiedzenie z 19.12.2003 r. - k. 292-293, potwierdzenie odbioru - k. 294; okoliczności bezsporne).

W odniesieniu do działki nr (...), Agencja zmieniła stawkę z 3% na 1% z urzędu począwszy od dnia 1 stycznia 2006 r. zawiadomieniem z dnia 20 kwietnia 2011 r. z uwagi na zmianę przepisu art. 17b ust. 1 ustawy, który od dnia 13.10.2005 r. pozwalał na zastosowanie stawki 1 % do nieruchomości wykorzystywanych na cele mieszkaniowe.

W odniesieniu do działki (...), Agencja zmieniła stawkę z 3% na 1 % począwszy od 1 stycznia 2007 r. na wniosek powoda z uwagi na trwałą zmianę sposobu korzystania z nieruchomości (okoliczności niesporne).

Na mocy decyzji z dnia 8 czerwca 2005 r. w wyniku podziału geodezyjnego działek nr (...) powstały działki o nr (...). Natomiast działkę (...) na mocy decyzji z dnia 8 czerwca 2005 r. podzielono na działki nr (...). Następnie decyzją z dnia 17 maja 2006 r. dokonano podziału działek nr (...) na działki nr (...). Działki nr (...) podzielono na działki nr (...). Kolejno działki nr (...) zostały połączone w działkę nr (...), działki nr (...) w działkę nr (...), a działki nr (...) w działkę nr (...). W wyniku wyżej wymienionych podziałów ostatecznie powstały następujące działki: (...) (decyzje – k. 12, 13, 14, 15).

Decyzją z dnia 1 marca 2006 r. Prezydent Miasta Stołecznego W. zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego (...) na terenie działki nr (...) (z której wydzielono działkę nr (...)). Następnie w dniu 27 lipca 2007 r. Prezydent Miasta Stołecznego W. zmienił ww. decyzję w części dotyczącą zatwierdzonego projektu budowlanego i zatwierdził przedłożony w dniu 4 maja 2007 r. zamienny projekt budowlany budynku mieszkalnego wielorodzinnego. W oparciu o uzyskane pozwolenie na budowę w lipcu 2006 r. powódka rozpoczęła budowę przedmiotowego budynku na działce (...) (decyzja - k. 42-44, k. 45-46, akta sprawy XXIV C 226/08: dziennik budowy – k. 877-879).

Decyzją z dnia 30 maja 2007 r. Prezydent Miasta Stołecznego W. zatwierdził projekt budowlany i udzielił powodowej spółce pozwolenia na budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym – (...) na terenie działki nr (...) z obrębu (...) w W.. W oparciu o uzyskane pozwolenie na budowę powódka rozpoczęła budowę budynku na działce (...) w listopadzie 2007 r. (decyzja - k. 30-33, dziennik budowy – k. 34-38).

Przed tutejszym Sądem toczyło się postępowanie w sprawie XXIV C 226/08 z powództwa (...) Sp. z o.o. przeciwko Agencji Nieruchomości Rolnych o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działek nr (...) za 2007 r. i lata następne w wysokości 3 % wartości nieruchomości jest nieuzasadniona. Pismem z dnia 9 stycznia 2007 r. (...) Sp. z o.o. wniósł do SKO w W. o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działek nr (...) ustalona przy zastosowaniu 3 % stawki procentowej od wartości nieruchomości jest nieuzasadniona.

SKO w W. umorzyło postępowanie jako bezprzedmiotowe. Sprzeciw od orzeczenia SKO złożył (...) Sp. z o.o. W toku postępowania spółka wносиła o ustalenie stawki opłaty rocznej w wysokości 1% od 1 stycznia 2007 r. Postanowieniem z dnia 10 kwietnia 2013 r. Sąd umorzył postępowanie, wcześniej zawieszono na zgodny wniosek stron (akt sprawy XXIV C 226/08: wniosek – k.70, orzeczenie SKO – k.26, sprzeciw – k.3-10 postanowienia –k. 997-998).

Z kolei w sprawie o sygn. akt XXIV C 306/12 (...) Sp. z o.o. wystąpił z wnioskiem o ustalenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działki nr (...) przy zastosowaniu stawki 1% z uwagi na jej wykorzystanie na cele mieszkaniowe od dnia 1 stycznia 2008 r. Wyrokiem z dnia 27 listopada 2012 r. Sąd Okręgowy w Warszawie ustalił, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego dla nieruchomości położonej w W. w dzielnicy W. w obrębie (...), stanowiącej działkę o nr ewidencyjnym (...) od dnia 1 stycznia 2008 r. wynosi 1% wartości nieruchomości.

W sprawie o sygn. akt XXIV C 291/12 Sąd Okręgowy w Warszawie ustalił opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej jako działka (...) począwszy od dnia 1 stycznia 2008 r. w wysokości 75.384 zł z uwagi na zmianę wartości nieruchomości. Przy ustaleniu ww. kwoty Sąd przyjął stawkę w wysokości 1% wartości nieruchomości.

Przed tutejszym Sądem toczy się również sprawa o sygnaturze akt XXIV C 317/10, przedmiotem której jest wniosek (...) sp. z o.o. z dnia 10 stycznia 2006 r. o ustalenie niezasadności aktualizacji opłaty rocznej przy stawce 3% w stosunku do działek (...), z których powstała działka (...) i o ustalenie tej opłaty według stawki 1% począwszy od 1 stycznia 2006 r. (okoliczności niesporne, akta sprawy XXIV C 306/12: wniosek - k. 23-25, pismo – k.20-21, wniosek – k.27-30, orzeczenie SKO – 10-11, sprzeciw – k. 3, akta sprawy XXIV C 291/12: wyrok z uzasadnieniem –k.9-20).

W piśmie z dnia 27 marca 2007 r. ANR zmieniła stawkę opłaty rocznej z dotychczasowej 3% na 1% w stosunku do działki nr (...) oraz ustaliła opłatę roczną w wysokości 61.186,09 zł począwszy od dnia 1 stycznia 2007 r. Następnie w piśmie z dnia 28 marca 2007 r., znak GZ- (...) - (...), ANR poinformowała (...) Spółkę z o.o., nawiązując do treści wypowiedzenia z 19 grudnia 2003 r. oznaczonego znakiem (...), że za 2007 r. i lata następne łączna opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego działek o numerach (...) z obrębu (...), przy zastosowaniu dotychczasowej stawki 3% wartości nieruchomości, zostaje skorygowana w związku ze zmniejszeniem wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działki nr (...). (...) Sp. z o.o. nie zgadzała się z tym stanowiskiem uważając, że opłata roczna także za działki nr (...) powinna być naliczana przy przyjęciu stawki 1% a nie 3%. Kwestionując stanowisko ANR, w piśmie z 27 kwietnia 2007 r. skierowanym do SKO w (...) Spółka z o.o. domagała się ustalenia, że „wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego działek wskazanych w piśmie (...) - (...) z dnia 28.03.2007 roku w związku z pismem nr (...) z dnia 19.12.2003r., określona w oparciu o stawkę w wysokości 3% - jest nieuzasadniona” (zawiadomienie – k. 295-296, 200, wniosek powoda – k.210-211).

Sąd ustalił stan faktyczny na podstawie wyżej przywołanych dowodów i okoliczności między stronami niespornych. Dowody zgromadzone w sprawie nie budziły wątpliwości Sądu ani stron.

Sąd zważył, co następuje:

Właścicielem nieruchomości gruntowej, położonej w W., dzielnica W., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) (powstała z podziału działek (...)) oraz działka nr (...) (powstała z podziału działki (...)) z obrębu (...), jest Skarb Państwa. Nieruchomość ta weszła w skład (...) Skarbu Państwa, którym gospodarowała Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa. Powyższa nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste powodowej spółce (jej poprzednikiem prawnym).

Zgodnie z art. 18 ust. 2 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z 2003 r., Nr 64, poz. 592 z późn. zm.) z dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, tj. 16 lipca 2003 r., Agencja Nieruchomości Rolnych (pозwana w niniejszej sprawie) stała się następcą prawnym Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa.

Art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2012 r., poz. 1187 tekst jedn.), dalej u.g.n.r., stanowi, że Zasobem Własności Rolnej Skarbu Państwa dysponuje

Agencja Nieruchomości Rolnych na zasadach określonych w ustawie. Zasady gospodarowania obejmują na mocy art. 2 ust. 1 pkt 2 u.g.n.r. mienie znajdujące się w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych i prawnych.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że w niniejszej sprawie nie zachodziły podstawy do odrzucenia pozwu z uwagi na zawisłość sporu ani na powagę rzeczy osądzonej na podstawie art. 199 par. 1 pkt 2 kpc. Jak wynika z ustalonego stanu faktycznego, postępowanie w sprawie XXIV C 226/08, w której (...) wniosła przeciwko ANR o ustalenie stawki opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego m.in. działek nr (...) w wysokości 1% od 1 stycznia 2007 r., zostało prawomocnie umorzone. Umorzenie postępowania nie powoduje stanu powagi rzeczy osądzonej. Powaga rzeczy osądzonej zachodzi bowiem wówczas, gdy sąd wyrokiem rozstrzygnął sprawę merytorycznie (uchwała SN z dnia 24 listopada 1966 r., III CZP 91/66, OSNCP 1967, nr 3, poz. 47). Umorzenie postępowania nie stanowi zaś merytorycznego rozstrzygnięcia sporu.

Z kolei sprawa o sygnaturze akt XXIV C 306/12 dotyczyła ustalenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działki nr (...) od dnia 1 stycznia 2008 r i odnosiła się do wniosku (...) sp. z o.o. z dnia 12 lutego 2008 r. Sprawa ta została rozstrzygnięta na korzyść powoda wyrokiem z dnia 27 listopada 2012 r, w którym sąd orzekł o zastosowaniu stawki 1 % dla tej działki od dnia 1 stycznia 2008 r. Postępowanie w sprawie XXIV C 317/10 dotyczy natomiast wniosku powoda o ustalenie opłaty rocznej za okres od dnia 1 stycznia 2006 r zaś postępowanie w sprawie XXIV C 291/12 dotyczyło zasadności aktualizacji opłaty rocznej w związku ze wzrostem wartości nieruchomości przy zastosowaniu stawki 1 % a zatem przedmiotowo było odmienne od niniejszego postępowania dotyczącego ustalenia wysokości stawki w wymiarze 1%.

Analiza przedmiotu toczących się i zakończonych postępowań prowadzi zatem do wniosku, że w rozpoznawanej sprawie nie zachodzi zawisłość sporu lub też stan rzeczy osądzonej, które uzasadniałyby odrzucenie pozwu w sprawie.

Odnosząc się do meritum sprawy wskazać należy, że na podstawie art. 238 k.c. użytkownik wieczysty ma obowiązek uiszczania przez czas trwania swego prawa opłaty rocznej. Powodowa spółka jako użytkownik wieczysty przedmiotowej nieruchomości zobowiązana jest do okresowego spełniania świadczeń z tytułu opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste. Opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego mają charakter cywilnoprawnego świadczenia okresowego i trzeba je spełniać periodycznie, przy czym w razie aktualizacji opłat należy spełniać świadczenie w wysokości zaktualizowanej.

W odniesieniu do nieruchomości wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa właściwą do ustalenia nowej albo zmiany dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest, zgodnie z art. 17b ust. 2a u.g.n.r., Agencja Nieruchomości Rolnych. W myśl zaś art. 17b ust. 1 u.g.n.r. opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego wynosi w odniesieniu do nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, z zastrzeżeniem ust. 2, wykorzystywanych na cele obronności państwa w tym ochrony przeciwpożarowej 0,1 % (pkt 1), na cele rolne 1% (pkt 2), na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych celów publicznych 1% (pkt 2a), na inne cele 3% (pkt 3), wartości nieruchomości ustalonej w sposób określony w art. 30 ust. 1, z tym że wartość gruntu rolnego można ustalić w sposób określony w art. 30 ust. 2.

Przepis art. 17b ust. 2a ustawy przewiduje, że o ustaleniu nowej lub zmianie dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, o której mowa w ust. 1 tej ustawy, Prezes Agencji zawiadamia na piśmie użytkownika wieczystego. Do obu rodzajów zawiadomień (w ustaleniu nowej albo o zmianie dotychczasowej wysokości opłaty rocznej) stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r., dotyczące postępowania w razie wypowiedzenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej. Nastąpiło zatem odpowiednie odesłanie do art. 78-81 ustawy z dnia 23 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w zakresie procedury aktualizacji wysokości opłaty rocznej należnej od użytkownika wieczystego gruntu. Oznacza to, że Agencja Nieruchomości Rolnych, wykonująca na rzecz Skarbu Państwa przysługujące mu prawo własności i inne prawa rzeczowe m.in. w stosunku do mienia, które tworzą Zasób Własności Rolnej - SP (art. 5 ust. 1 i art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 19 października 1991 r.), pozostaje związana procedurą aktualizacji wysokości opłat rocznych.

Art. 17b ust. 2a u.g.n.r., odsyła do art. 73 ust. 2 w zw. z art. 78-81 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651 tekst jedn.), dalej u.g.n. W myśl art. 73 ust. 2 u.g.n. jeżeli po oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nastąpi trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana, stawkę procentową opłaty rocznej zmienia się stosowanie do tego celu. Przy dokonywaniu zmiany stawki procentowej stosuje się tryb postępowania określony w art. 78-81 u.g.n.

Przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami przewidują dwa tryby zmiany stawki procentowej opłaty rocznej z uwagi na trwałą zmianę sposobu korzystania z nieruchomości, powodującą zmianę celu, na który nieruchomość została oddana.

Postępowanie w tym zakresie może być zainicjowane przez właściwy organ (właściciela nieruchomości) lub użytkownika wieczystego.

Postępowania aktualizacyjne w pierwszym wariantcie reguluje art. 78 u.g.n., zgodnie z którym 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 (ust. 1). 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, o którym mowa w ust. 2, składa się przeciwko właściwemu organowi. Ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty, spoczywa na właściwym organie (ust. 3). Zgodnie zaś z art. 79 u.g.n. ustalona na skutek prawomocnego orzeczenia kolegium lub w wyniku zawarcia przed kolegium ugody nowa wysokość opłaty rocznej obowiązuje począwszy od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym wypowiedziano wysokość dotychczasowej opłaty (ust. 5). Przepisy ust. 4 i 5 stosuje się odpowiednio, jeżeli sprawę rozstrzygnięto prawomocnym wyrokiem sądu lub zawarto ugodę sądową, w następstwie wniesienia sprzeciwu (ust. 8).

Z kolei postępowanie wszczęte przez użytkownika wieczystego znalazło uregulowanie w art. 81 u.g.n., zgodnie z którym użytkownik wieczysty może żądać od właściwego organu dokonania aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, jeżeli wartość nieruchomości uległa zmianie, a właściwy organ nie podjął aktualizacji. Doręczenie żądania powinno nastąpić na piśmie do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego aktualizację opłaty rocznej. Jeżeli właściwy organ odmówił aktualizacji opłaty użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania odmowy, skierować sprawę do kolegium. W przypadku gdy właściwy organ nie rozpatrzył żądania w terminie 30 dni, użytkownik wieczysty może, w terminie 90 dni od dnia doręczenia żądania, skierować sprawę do kolegium odwoławczego. Przepisy art. 77-80 stosuje się odpowiednio (ust. 1). Ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty, spoczywa na użytkowniku wieczystym (ust. 2). W przypadku oddalenia wniosku przez kolegium obowiązuje opłata dotychczasowa (ust. 3). Nowa wysokość opłaty rocznej, ustalona przez właściwy organ w wyniku realizacji żądania, o którym mowa w ust. 1, albo w wyniku prawomocnego orzeczenia kolegium lub ugody zawartej przed kolegium, obowiązuje począwszy od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym użytkownik wieczysty zażądał jej aktualizacji (ust. 4). Przepisy ust. 3 i 4 stosuje się odpowiednio, jeżeli sprawę rozstrzygnięto prawomocnym wyrokiem sądu lub zawarto ugodę sądową, w następstwie wniesienia sprzeciwu (ust. 5).

Żądanie pozwu w niniejszej sprawie wynikało z treści wniosku (...) sp. z o.o. z dnia 27 kwietnia 2007 r skierowanego do SKO, w którym powód domagał się ustalenia, że „wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego działek wskazanych w piśmie (...) - (...) z dnia 28.03.2007 roku w związku z pismem nr (...) z dnia 19.12.2003r., określona w oparciu o stawkę w wysokości 3% - jest nieuzasadniona”. Co prawda wprost we wniosku z dnia 27 kwietnia 2007 r nie wskazano, że spółka domaga się ustalenia nowej, niższej wysokości opłaty od dnia 1 stycznia 2007 r jednak analiza tego wniosku jak i zamieszczonego w nim żądania wskazuje, że spółka kwestionuje w nim naliczenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste min. działek (...), z których wyodrębnione zostały działki nr (...) - od dnia 1 stycznia 2007 r.

We wniosku tym powód nawiązał do pisma ANR z dnia 28 marca 2007 r., w którym ANR zawiadomiła o wysokości opłaty rocznej za 2007 r i następne lata, ze skutkiem od dnia 1 stycznia 2007 r i na przyszłość. Pismo pozwanego z dnia 28 marca 2007 r zostało zinterpretowane przez powoda jako pismo wszczynające procedurę aktualizacyjną – zawiadomienie o zmianie opłaty dla nieruchomości za rok 2007 od dnia 1 stycznia 2007 r i na przyszłość. Skoro zaś spółka kwestionowała naliczenie opłaty w piśmie z 28.03.2007, uważając że zastosowano niewłaściwą stawkę, to należy uznać, że podważała zasadność naliczenia opłaty rocznej za okres od 1 stycznia 2007 r. Dodatkowo należy wskazać, że skoro Agencja określiła wysokość stawki za nieruchomości z mocą wsteczną tj. od dnia 1 stycznia 2007 r doręczając powodowi pismo w marcu 2007 r, to uzasadniony był wniosek powoda o ustalenie wysokości stawki również od dnia 1 stycznia 2007 r.

W orzecznictwie przyjmuje się, że odpowiednie zastosowanie (a nie wprost) przepisów art. 78-81 ustawy o gospodarce nieruchomościami wynika przede wszystkim z odmienności instrumentu prawnego, który inicjuje (otwiera) stosowne postępowanie aktualizacyjne ("zawiadomienie na piśmie" - w ustawie o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa i "wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej" w ustawie o gospodarce nieruchomościami). Poza tym w judykaturze trafnie zwrócono uwagę, że art. 17b u.g.n.r.S.P. jest przepisem szczególnym (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 12 stycznia 2011 r., I CSK 98/10, LEX nr 724986 i z dnia 11 sierpnia 2011 r., I CSK 607/10, OSNC 2012, Nr 3, poz. 36). Z wykładni językowej art. 17b ust. 2a u.g.n.r.S.P. wynika, że Prezes Agencji zawiadamia użytkownika wieczystego, a więc ma obowiązek wszczęcia tej procedury, jeżeli tylko zaistnieją przesłanki materialne zarówno ustalenia nowej albo zmiany dotychczasowej wysokości opłaty rocznej. Także w powołanym wyżej art. 73 ust. 2 u.g.n., jeżeli po oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nastąpi trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana, stawkę procentową opłaty zmienia się (a więc powinno się ją zmienić) stosownie do tego celu. Z unormowań tych wynika, że Prezes ANR w tych zawiadomieniach powinien, w razie wystąpienia przesłanek materialnych, ustalać nową albo zmienioną wysokość opłaty rocznej zgodną z obowiązującymi co do jej wysokości unormowaniami, bez względu na to, czy dotychczasowa była niższa bądź wyższa od zaoferowanej.

W niniejszej sprawie zawiadomienie Prezesa ANR o wysokości opłaty za rok 2007 r. nastąpiło w marcu 2007 r., zatem zdaniem Sądu nowa wysokość stawki procentowej winna również obowiązywać począwszy od 2007 r. Wskazać bowiem należy, że art. 17b ust. 2 a u.g.n.r. w odniesieniu do zawiadomień Prezesa ANR odsyła do odpowiedniego stosowania przepisów o gospodarce nieruchomościami, dotyczących postępowania w razie wypowiedzenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej. Stosownie do ogólnie przyjętego w orzecznictwie i w doktrynie pojmowania zasad „odpowiedniego” stosowania przepisów, niektóre z nich znajdują zastosowanie wprost, bez żadnych modyfikacji i zabiegów adaptacyjnych, inne tylko pośrednio, a więc z uwzględnieniem konstrukcji, istoty i odrębności postępowania, w którym znajdują zastosowanie, a jeszcze inne w ogóle nie będą mogły być wykorzystane. Stosowanie „odpowiednie” oznacza w szczególności niezbędną adaptację (i ewentualnie zmianę niektórych elementów) normy do zasadniczych celów i form danego postępowania, jak również pełne uwzględnienie charakteru i celu danego postępowania oraz wynikających stąd różnic w stosunku do uregulowań, które mają być zastosowane (zob. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z 15 września 1995 r., III CZP 110/95, OSNC1995, z. 12, poz. 177). W ocenie Sądu w sytuacji, gdy Prezes ANR dokonuje w danym roku zawiadomienia o wysokości opłaty rocznej za ten rok, dopuszczalne jest ustalenie przez Sąd nowej stawki opłaty rocznej począwszy od roku, w którym nastąpiło zawiadomienie. Termin wskazany w art. 78 ust. 1. u.g.n. z uwagi na odpowiednie stosowanie tego przepisu w odniesieniu do zawiadomień Prezesa ANR, może zatem nie mieć zawsze zastosowania. Należy bowiem wskazać, że celem postępowania aktualizacyjnego wszczętego zawiadomieniem Prezesa ANR z dnia 28 marca 2007 r. w niniejszej sprawie było ustalenie stawki procentowej opłaty rocznej przedmiotowych działek za rok 2007 r., zatem brak jest podstaw by przyjąć inny termin niż wskazany w ww. zawiadomieniu, w szczególności, że wniosek użytkownika wieczystego o ustalenie skierowany do SKO dotyczył również opłaty za 2007 r.

Zdaniem powodowej spółki nieruchomość gruntowa oznaczona jako działki nr (...) wykorzystywana była na cele mieszkaniowe, co skutkowało powinno ustaleniem stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego tego gruntu na poziomie 1%, począwszy od dnia 1 stycznia 2007 r.

W związku z rozpoczęciem na działkach nr (...) z obrębu (...). inwestycji polegających na wzniesieniu na ich terenie wielorodzinnych budynków mieszkaniowych powódka uznała, że nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z działki nr (...), powodująca zmianę celu, na który nieruchomości została oddana w użytkowanie wieczyste, skutkująca obniżeniem stawki procentowej opłaty rocznej stosownie do tego celu (na cele mieszkaniowe) z 3% na 1%.

W ocenie Sądu powódka wykazała, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego działki nr (...) z obrębu (...) od dnia 1 stycznia 2007 r. powinna być naliczana przy przyjęciu stawki 1%, a nie stawki 3%. Z mocy art. 81 ust. 2 u.g.n. w zw. z art. 73 ust. 2 u.g.n. to na powódce spoczywał ciężar dowodu, że istniały przesłanki do aktualizacji opłaty polegającej na zmianie wysokości stawki z 3% na 1% od 1 stycznia 2007 r. Powódka wywiązała się z tego obowiązku. Spółka załączyła dokumenty wskazujące na zasadność obniżenia stawki opłaty rocznej z 3% na 1% od 1 stycznia 2007 r., to jest kopię decyzji o pozwoleniu na budowę z 1 marca 2006 r., zmienionej decyzją z dnia 27 lipca 2007 r. oraz wyciąg z dziennika budowy, z którego wynika, że budowę budynku na działce (...) (wcześniej jako działka (...) powstała z podziału działki (...)) rozpoczęto już w lipcu 2006 r. Dokumenty te świadczyły o tym, że w drugiej połowie 2006 r. na terenie działki nr (...) rozpoczęto budowę wielorodzinnego budynku mieszkalnego, a tym samym, że działka ta zaczęła wówczas być wykorzystywana na cele mieszkalne - powstawał bowiem na niej budynek mieszkalny. Rozpoczęcie na działce nr (...) w drugiej połowie 2006 r. robót budowlanych obejmujących wzniesienie budynku mieszkalnego na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę wydanej 1 marca 2006 r., zmienionej decyzją z dnia 27 lipca 2007 r. przesądziło o trwałej zmianie sposobu wykorzystywania tej działki. Z chwilą rozpoczęcia budowy, w oparciu o ostateczne pozwolenie na wykonanie prac budowlanych polegających na budowie obiektów mieszkalnych nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z działki nr (...). Odtąd działka była wykorzystywana na cele mieszkaniowe w rozumieniu art. 17b ust. 1 pkt 2a u.g.n.r. Uzasadniało to naliczenie co najmniej od 1 stycznia 2007 r. (zgodnie z wnioskiem powódki) opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste tej działki przy przyjęciu stawki 1% właściwej dla nieruchomości wykorzystywanych na cele mieszkaniowe. Sąd rozpoznający niniejszą sprawę w pełni podziela stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w wyroku z dnia 25 lutego 2010 r., I CSK 397/09 (Lex nr 577680), w którym wskazano, że o wykorzystywaniu na cele mieszkaniowe - w rozumieniu art. 17b ust. 1 pkt 2a u.g.n.r. - można mówić najwcześniej od chwili rozpoczęcia prac budowlanych w oparciu o pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego. W toku procesu pozwana nie kwestionowała tego poglądu. Z tych przyczyn, mając na względzie treść art. 189 k.p.c., Sąd ustalił w punkcie pierwszym wyroku, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego dla nieruchomości położonej w W. w dzielnicy W. w obrębie (...), stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...) od dnia 1 stycznia 2007 roku wynosi 1% wartości nieruchomości.

Mając na uwadze powyższe, Sąd orzekł jak w punkcie I wyroku.

Powództwo w odniesieniu do działki nr (...) podlegało natomiast oddaleniu.

Jak wynika ze zgromadzonego materiału dowodowego powodowa spółka uzyskała pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego na ww. działce w dniu 30 maja 2007 r., zaś samą budowę rozpoczęła dopiero w listopadzie 2007 r. Trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu, na który nieruchomości została oddana mogła zatem nastąpić w roku poprzedzającym naliczenie nowej opłaty. Wynika to z treści art. 78 u.g.n i 79 u.g.n., do którego stosowania odsyła art. 73 ust. 2 u.g.n. W myśl art. 78 ust. 1 u.g.n. 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. Ustalona na skutek prawomocnego orzeczenia kolegium lub w wyniku zawarcia przed kolegium ugody nowa wysokość opłaty rocznej obowiązuje począwszy od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym wypowiedziano wysokość dotychczasowej opłaty (art. 79. ust. 5 u.g.n.). Przepisy ust. 5 stosuje się odpowiednio, jeżeli sprawę rozstrzygnięto prawomocnym wyrokiem sądu lub zawarto ugodę sądową, w następstwie wniesienia sprzeciwu (ust. 8). Oznacza to, że również nowa stawka procentowa opłaty rocznej obowiązuje począwszy od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu, na który nieruchomości została oddana. Uwzględnienie żądania strony powodowej w odniesieniu do działki nr (...) wymagałoby zatem rozpoczęcia budowy budynku na przedmiotowej działce w 2006 r, zaś taka budowa

rozpoczęła się dopiero w drugiej połowie 2007 r. Ponadto wskazać należy, że opłata z tytułu użytkowania wieczystego stanowi opłatę roczną. Z tego względu nie jest dopuszczalne by w jednym roku obowiązywały dwie stawki z uwagi na zmianę w trakcie danego roku sposobu korzystania z nieruchomości, powodującą zmianę celu, na który nieruchomość została oddana. Opłata roczna ma bowiem charakter niepodzielny (jest wnoszona za cały rok), a wszelkie wyjątki od tej zasady muszą wynikać wprost z ustawy (wyjątek taki przewidziany został np. w art. 71 ust. 6 u.g.n.). Dniem powstania obowiązku opłaty rocznej jest dzień 1 stycznia danego roku, zatem najdalej w tym dniu nieruchomość musi być trwale wykorzystywana na cele mieszkaniowe. W niniejszej sprawie działka nr 4/63 została wykorzystana na cele mieszkaniowe dopiero od listopada 2007 r., co może uzasadniać zmianę stawki procentowej opłaty rocznej od dnia 1 stycznia 2008 r., a nie od 1 stycznia 2007 r.

Mając na uwadze powyższe, Sąd orzekł jak w punkcie II wyroku.

W odniesieniu do żądania ustalenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego działek nr (...) według stawki w wysokości 1% wartości nieruchomości, powództwo podlegało umorzeniu.

Na rozprawie w dniu 8 stycznia 2015 r. powód cofnął powództwo w odniesieniu do w. działek i zrzekł się roszczenia w tym zakresie.

Sąd zważył, iż zgodnie z treścią art. 203 § 1 k.p.c. pozew może być cofnięty bez zezwolenia pozwanego aż do rozpoczęcia rozprawy, a jeżeli z cofnięciem połączone jest zrzeczenie się roszczenia - aż do wydania wyroku, przy czym z mocy art. 203 § 4 k.p.c. Sąd może uznać za niedopuszczalne cofnięcie pozwu tylko wtedy, gdy okoliczności sprawy wskazują, że czynność ta jest sprzeczna z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo zmierza do obejścia prawa.

Z okoliczności sprawy nie wynika, by cofnięcie pozwu w niniejszej sprawie było sprzeczne z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo zmierzało do obejścia prawa należy uznać, iż powód skutecznie cofnął pozew.

Z mocy art. 355 § 1 k.p.c. jeżeli powód cofnął ze skutkiem prawnym pozew, Sąd wydaje postanowienie o umorzeniu postępowania.

Mając na uwadze powyższe rozważania, Sąd na mocy art. 203 § 1 i 4 k.p.c. i art. 355 § 1 k.p.c. orzekł jak w punkcie III wyroku.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 100 k.p.c., nakładając na stronę powodową obowiązek zwrotu stronie pozwanej wszystkich kosztów procesu. Powództwo dotyczyło 13 działek (nr (...)), zaś zostało uwzględnione w odniesieniu do jednej działki (nr (...)), zatem pozwany przegrał sprawę tylko co nie nieznacznej części żądania strony powodowej. Na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. Sąd pozostawił wyliczenie tych kosztów referendarzowi sadowemu.