

Sygn. akt III C 1615/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 października 2020 r.

Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie Wydział III Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Rejonowego Tomasz Cegłowski

Protokolant: Sekretarz sądowy Katarzyna Zielińska

po rozpoznaniu w dniu 7 października 2020 r.

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółki jawnej z siedzibą w S.

przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi Miasta S.

o ustalenie opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania

I. ustala wysokość opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości, stanowiącej działkę gruntu numer (...) o powierzchni 3107 m<sup>2</sup> położoną przy ulicy (...) w S., obręb ewidencji gruntów (...), dla której Sąd Rejonowy Szczecin P. i Zachód w S. prowadzi księgę wieczystą nr (...), stanowiącej własność pozwanego Skarbu Państwa i pozostającej w wieczystym użytkowaniu powódki (...) spółki jawnej z siedzibą w S., na kwotę 53.475 (pięćdziesięciu trzech tysięcy czterystu siedemdziesięciu pięciu) złotych, począwszy od dnia 1 stycznia 2017 r.;

II. oddala powództwo w pozostałej części;

III. zasądza od powódki (...) spółki jawnej z siedzibą w S. na rzecz pozwanego Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta S. kwotę 2.360 (dwóch tysięcy trzystu sześćdziesięciu) złotych 70 (siedemdziesięciu) groszy tytułem zwrotu kosztów postępowania;

IV. nakazuje pobrać od powódki (...) spółki jawnej z siedzibą w S. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie kwotę 1.425 (jednego tysiąca czterystu dwudziestu pięciu) złotych 82 (osiemdziesięciu dwóch) groszy tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych;

V. nakazuje pobrać od pozwanego Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta S. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie kwotę 251 (dwustu pięćdziesięciu jeden) złotych 62 (sześćdziesięciu dwóch) groszy tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sędzia Sądu Rejonowego Tomasz Cegłowski

Sygn. akt III C 1615/17

## UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 16 grudnia 2016 r. wniesionym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w S., który zastępuje pozew, spółka (...) spółka jawna z siedzibą w S. wniosła o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania

wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni 3.107,00 m<sup>2</sup> położonej w S. przy ul. (...) w obrębie ewidencji gruntów – (...), należącej do Skarbu Państwa jest nieuzasadniona.

W uzasadnieniu wniosku powódka podniosła, iż zawiadomienie o wypowiedzeniu obowiązującej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości nie zawiera oferty przyjęcia nowej stawki opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w nowej wysokości oraz brak jest podstawy faktycznej i prawnej przyjętego sposobu obliczania nowej wysokości i opłaty z tytułu wieczystego użytkowania. Niezależnie od powyższego powódka zakwestionowała wybrane przez rzeczoznawcę majątkowego podejście i metody wyceny nieruchomości, albowiem – w jej ocenie – rzeczoznawca nie uzasadnił w należyty sposób w operacie podstawy przyjęcia właśnie tego podejścia i metody wyceny. Ponadto zdaniem powódki wybrane przez rzeczoznawcę majątkowego nieruchomości, pomimo zastosowania przez niego podejścia porównawczego, nie stanowią nieruchomości podobnych do podlegającej wycenie nieruchomości gruntowej. Następnie powódka zakwestionowała przyjęty przez rzeczoznawcę opis nieruchomości, a w szczególności przyjęcie, iż lokalizacja szczegółowa jest „dobra”, podczas gdy w rzeczywistości jest „przeciętna” z uwagi na to, iż w okolicy znajdują się liczne instytucje, urzędy, szkoły wyższe. Powódka zarzuciła, iż nie jest prawdą, że nieruchomość posiada pełne uzbrojenie w infrastrukturę techniczną. Jej zdaniem infrastruktura techniczna jest jedynie częściowa, albowiem nieruchomość nie ma gazu, ani nie posiada wydzielonych kanalizacji deszczowej od kanalizacji sanitarnej. Powódka zakwestionowała nadto przyjętą przez Prezydenta Miasta S. stawkę procentową opłaty rocznej na poziomie 3 %. Zdaniem powódki do ustalenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste powinna zostać zastosowana stawka procentowa 0,3 % bądź 1 %. Powódka podała, iż w rzeczywistości nieruchomość będąca przedmiotem użytkowania wieczystego wykorzystywana jest praktycznie w całości na cele oświatowe (na terenie nieruchomości znajduje się budynek wykorzystywany, jako szkoła niepubliczna oraz przedszkole niepubliczne), a także na cele zdrowotne oraz pomocy społecznej (na terenie nieruchomości znajduje się budynek wykorzystywany, jako pomieszczenia Rejonowego Ośrodka Pomocy (...) oraz zespołu orzecznictwa ZUS).

Orzeczeniem z dnia 17 września 2017 r. SKO w S. orzekło, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa, oznaczonej jako działka nr (...), o powierzchni 3107m<sup>2</sup>, położonej w S., w obrębie ewidencji gruntów – (...) przy ul. (...) dokonana wypowiedzeniem Prezydenta Miasta S. z dnia 4 listopada 2016 jest nieuzasadniona.

W dniu 6 października 2017 r. Skarb Państwa Prezydent Miasta Szczeci wniósł sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w S. z dnia 17 września 2017 r. w sprawie SKO.W.M. (...).

Pismem procesowym z dnia 20 grudnia 2017 r. strona powodowa podtrzymała swoje dotychczasowe stanowisko w sprawie, domagając się ustalenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego na kwotę 35.311 zł 67 gr – vide karta 14 akt sprawy.

W odpowiedzi na pozew z dnia 12 września 2018 r. pozwany Skarb Państwa – Prezydent Miasta S. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa radcowskiego według norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazał, iż stanowisko powódki w zakresie nieprawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego nie jest potwierdzone obiektywnie weryfikowalnymi dowodami. Pozwany podniósł, iż powódka nie przedłożyła innej wyceny przedmiotowej nieruchomości gruntowej lub przeciwdowodu z opinii organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych w celu obalenia kwestionowanego operatu szacunkowego. W ocenie pozwanego rzeczoznawca majątkowy udzielił wyczerpującej informacji w powyższym zakresie. Odnosząc się do zarzutu powódki dotyczącego zastosowania przy spornej aktualizacji opłaty rocznej przedmiotowej nieruchomości gruntowej stawki procentowej pozwany podniósł, iż powódka nie przedstawiła na udowodnienie swoich twierdzeń żadnych dowodów.

***Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie ustalił następujący stan faktyczny:***

Nieruchomość gruntowa położona w S. przy ul. (...), działka nr (...) obręb 1030 o powierzchni 3.107 m<sup>2</sup> stanowi własność Skarbu Państwa. Użytkownikiem wieczystym w/w nieruchomości jest spółka (...) spółka jawna z siedzibą w S..

Bezsporne, a nadto dowód:

- wypis z rejestru gruntów – w aktach SKO.N.M. (...), k 11,

Roczna opłata za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości wynosiła 35.311 zł 67 gr na mocy wyroku Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie z dnia 20 września 2011 r., sygn. akt I C 3055/09.

Bezsporne, a nadto dowód:

- wyrok z dnia 20.09.2011 r., k. 39-47

Pismem z dnia 4 listopada 2016 r. Prezydent Miasta S. zawiadomił powódkę o wypowiedzeniu ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2016 r. wysokości dotychczasowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa składającego się z działki nr (...) i zaproponował przyjęcie z dniem 1 stycznia 2017 r. nowej wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste odpowiadającej 3 % wartości gruntu tj. kwoty 56.588,73 zł

Dowód:

- zawiadomienie z dnia 4.11.2016 r. – k. 25 w aktach SKO.N.M. (...),

Wnioskiem z dnia 16 grudnia 2016 r. wniesionym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego, spółka (...) spółka jawna w S. wniosła o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działkę nr (...) o powierzchni 3.107,00 m<sup>2</sup>, położonej w obrębie ewidencji gruntów (...), ul. (...) jest nieuzasadniona.

Dowód:

- wniosek powódki, k. 16 w aktach SKO.N.M. (...)

Orzeczeniem z dnia 27 września 2017 r. SKO w S. orzekło, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa, oznaczonej jako działka nr (...), o powierzchni 3107m<sup>2</sup>, położonej w S., w obrębie ewidencji gruntów – (...) przy ul. (...) dokonana wypowiedzeniem Prezydenta Miasta S. z dnia 4 listopada 2016 jest nieuzasadniona. Sprzeciw od powyższego orzeczenia wniósł Skarb Państwa – Prezydent Miasta S..

Dowód:

- orzeczenie SKO z dnia 17.09.2017 r. k. 4-8, w aktach SKO.N.M. (...)

- sprzeciw pozwanego, k. 2 w aktach SKO.N.M. (...)

Wartość prawa własności nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka gruntu numer (...) o powierzchni 3107 m<sup>2</sup> położonej przy ulicy (...) w S., obręb ewidencji gruntów (...), dla której Sąd Rejonowy Szczecin P. i Zachód w S. prowadzi księgę wieczystą nr (...), według stanu i według cen na dzień 1 stycznia 2017 r. wynosi 1.782.500 zł.

Dowód:

- pisemna opinii biegłego sądowego K. B., k. 54-98

- pisemna opinia uzupełniająca biegłego sądowego, k. 125-130

### **Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie zważył, co następuje:**

(...) spółki jawnej z siedzibą w S. okazało się częściowo uzasadnione.

Powódka w niniejszej sprawie domagała się, na skutek złożonego przez pozwanego wypowiedzenia i przyjęcia nowej wartości nieruchomości, ustalenia braku zasadności podwyższenia opłaty za wieczyste użytkowanie – działki gruntu 21/1 obrębu 1030 w S., domagając się ostatecznie ustalenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego na kwotę 35.311 zł 67 gr – vide karta 14 akt sprawy.

Powódka kwestionowała wycenę nieruchomości, będącą podstawą ustalenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. Pozwany tymczasem powoływał się na prawidłowość wyceny dokonanej przez rzeczoznawcę majątkowego. Ponadto w ocenie powódki pozwany nieprawidłowo określił wysokość stawki procentowej, stanowiącej podstawę ustalenia wysokości opłaty rocznej.

Wskazać zatem należy, że zgodnie z art. 78 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 65) użytkownik wieczysty może złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Wniosek taki składa się do kolegium na piśmie w dwóch egzemplarzach. Kolegium wyznacza niezwłocznie termin pierwszej rozprawy, doręczając jednocześnie właściwemu organowi odpis wniosku. 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, zaś orzeczenie SKO traci moc. Dodatkowo z treści art. 80 ust. 2 tej ustawy wynika, iż kolegium przekazuje właściwemu sądowi akta sprawy wraz ze sprzeciwem. Wniosek, o którym mowa w art. 78 ust. 2, zastępuje pozew.

Zgodnie z art. 72 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami ustalana kwotowo opłata za użytkowanie wieczyste jest wypadkową dwóch składników, to jest wartości nieruchomości oraz wskaźnika procentowego. W niniejszej sprawie, jak już wyżej wskazano, przedmiotem sporu są oba te elementy.

W zakresie ustalania wartości nieruchomości powódka podnosiła, iż ustalona przez pozwanego wartość nieruchomości była w sposób nieuzasadniony zawyżona.

Do zmiany wysokości opłaty w związku ze zmianą wartości nieruchomości stosuje się tryb przewidziany w przepisach art. 78-81 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Sprzeciw od orzeczenia SKO może bowiem dotyczyć wysokości opłaty rocznej w związku z wartością nieruchomości, przy czym konieczne jest wyczerpanie trybu określonego wskazanymi tu przepisami art. 79-81 tej ustawy (tak też J. Szachułowicz, *Gospodarka nieruchomościami*, Wyd. Prawnicze, Warszawa 1999, str.219-220).

W przedmiotowej sprawie tryb ten został wyczerpany, a nadto sprzeciw od orzeczenia samorządowego kolegium odwoławczego został złożony z zachowaniem przewidzianego w tych regulacjach terminu 14 dni od daty doręczenia orzeczenia SKO. Zatem w pełni zasadne było merytoryczne rozpoznanie sprawy. Sąd rozpoznał zatem wniosek jako pozew o ustalenie w trybie art. 189 k.p.c. (por. wyrok SA w Warszawie z dnia 05.05.2000 r., sygn. I ACa 1360/99, OSA 2001/2/9, Pr.Gosp. 2001/6/61).

Zgodnie z art. 72 ust. 1 ustawy opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z art. 67, tj. od jej wartości. Określenia wartości, zgodnie z art. 150 ust. 1 i 2 ustawy dokonuje się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Określenie wartości następuje w wyniku wyceny. Wartość rynkową nieruchomości, po myśli art. 151 ust. 1 ustawy stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

1) strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy;

2) upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

Sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości (art. 152 ust. 1 ustawy). Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych (art. 154 ust. 1 ustawy). Ponadto przy szacowaniu nieruchomości wykorzystuje się wszelkie, niezbędne i dostępne dane o nieruchomościach, zawarte w szczególności w: księgach wieczystych; katastrze nieruchomości; ewidencji sieci uzbrojenia terenu; ewidencji numeracji porządkowej nieruchomości; rejestrach zabytków; tabelach taksacyjnych i na mapach taksacyjnych tworzonych na podstawie art. 169; planach miejscowych, studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwoleniach na budowę; wykazach prowadzonych przez urzędy skarbowe; dokumentach będących w posiadaniu agencji, którym Skarb Państwa powierzył, w drodze ustaw, wykonywanie prawa własności i innych praw rzeczowych na jego rzecz; w aktach notarialnych znajdujących się w posiadaniu spółdzielni mieszkaniowych, dotyczących zbywania spółdzielczych praw do lokali; umowach, orzeczeniach, decyzjach i innych dokumentach, będących podstawą wpisu do ksiąg wieczystych, rejestrów wchodzących w skład operatu katastralnego, a także w wyciągach z operatów szacunkowych przekazywanych do katastru nieruchomości.

W pierwszej kolejności powódka podniosła, iż nie zgadza się z ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego wysokością wartości nieruchomości użytkowanej przez powódkę. W celu ustalenia tej wartości Sąd zasięgnął opinii biegłego sądowego z zakresu (...), której wartość dowodowa zostanie opisana poniżej. Ustalając wartość nieruchomości biegły zapoznał się z dokumentacją nieruchomości oraz dokonał niezbędnych oględzin. Biegły ustalił, iż działka (...) o powierzchni 3107m<sup>2</sup>. zlokalizowana jest w lewobrzeżnej części miasta przy ul. (...) w śródmiejskiej strefie zainwestowania w otoczeniu zabudowy funkcji usługowej, mieszkalno-usługowej i użyteczności publicznej. W dalszym otoczeniu od strony zachodniej przepływa rzeka O. nabrzeżami (...) i Nabrzeże W.. Od strony północnej zlokalizowane są atrakcyjne tereny S. (...). Nieruchomość posiada bardzo dobry dostęp do miejskiej infrastruktury handlowo-usługowej i kulturalno-oświatowej. W okolicy znajduje się wystarczająca ilość sklepów spożywczych i przemysłowych oraz punktów usługowych różnych branż. Nie brakuje w okolicy miejsc o szczególnych walorach rekreacyjno-wypoczynkowych. Dodatkowo w pobliżu istnieje kilka obiektów użyteczności publicznej np. Filharmonia (...), Urząd Wojewódzki, Teatr Współczesny. Odległość budynku od głównych ciągów komunikacyjnych sprawia, że mieszkańcy ww. budynku nie odczuwają utrudnień spowodowanych nadmiernym hałasem czy drganiami pochodzącymi z dróg miejskich. Od strony północnej rozciągają się tereny parkowe. Dojazd do przedmiotu wyceny jest drogą utwardzoną asfaltem. W pobliżu znajduje się wystraszająca liczba miejsc parkingowych. Ulica jest objęta sferą płatnego parkowania. Biorąc pod uwagę wymienione czynniki dotyczące położenia ogólnego i szczegółowego biegły ocenił lokalizację ogólną oraz szczegółową jako bardzo dobrą.

Ustalając wartość nieruchomości biegły zastosował podejście porównawcze, metodą korygowania oceny średniej, w oparciu o ceny transakcyjne uzyskane w badanym okresie. Polega ona na tym, że do porównań przyjmuje się z rynku właściwego, ze względu na położenie wycenianej nieruchomości, co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Biegły przyjął do porównania nieruchomości niezabudowane spełniające warunki podobieństwa m.in. z uwagi na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania, powierzchnię, ten sam - 100% udział. Po analizie cech wycenianej nieruchomości, rynku lokalnego i porównaniu nieruchomości z nieruchomościami niezabudowanymi biegły ustalił wartość prawa własności nieruchomości gruntowej oznaczonej działką (...) o powierzchni 3107m<sup>2</sup> położonej przy ul. (...) na kwotę 1.782.500 zł. Biegły wskazał, iż określona wartość uzasadnia cechy przedmiotu wyceny m.in. lokalizacja ogólna i szczegółowa - bardzo dobra, w otoczeniu działek

zabudowanych, uzbrojenie w urządzenia infrastruktury technicznej - pełne, powierzchnia działki, kształt działki, warunki gruntowo-wodne, forma władania działką (liczona jako własność) dojazd, itp.

Stwierdzić trzeba, iż treść pisemnej opinii biegłego nie została skutecznie zakwestionowana przez żadną ze stron. Co prawda powódka wniosła zarzuty do opinii wskazując, że biegły powinien do porównania z wycenianą działką przyjąć transakcje z działkami przeznaczonymi na cele oświatowe a nie z nieruchomościami o przeznaczeniu pod mieszkalnictwo wielorodzinne z usługami oraz że nieprawidłowo biegły przyjął do porównania tylko nieruchomości niezbudowane, jednakże w uzupełniającej pisemnej opinii biegły podtrzymał swoje wnioski w całości i w sposób rzeczowy oraz merytoryczny odniósł się do zarzutów podniesionych przez powódkę.

Biorąc powyższe pod uwagę Sąd uznał zatem dowód z opinii pisemnej biegłego sądowego za w pełni wiarygodny, albowiem sporządzona ona została zgodnie z treścią postanowienia dowodowego, w sposób rzetelny, kompletny i fachowy. Treść opinii jest zgodna z zasadami logiki i wiedzy powszechnej. Przedstawiony w niej tok rozumowania w sposób logiczny i jasny prowadzi do sformułowanych wniosków. Sposób dokonywania analizy jest zasadnie motywowany, a ostateczne, końcowe stanowisko biegłego wyrażone w sposób stanowczy. Zgodnie z ugruntowanym w orzecznictwie poglądem, brak jest więc podstaw do jej podważenia (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24.05.2005 r., V CK 659/04, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15.11.2002 r., V CKN 1354/00, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7.11.2000 r., I CKN 1170/98, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15.11.2000 r., IV CKN 1383/00).

Niezależnie od powyższego w niniejszej sprawie powódka podnosiła, iż przy ustaleniu wysokości opłaty rocznej przyjęto nieprawidłową stawkę procentową, stanowiącą podstawę ustalenia opłaty rocznej w wysokości 3 %, bowiem – w jej ocenie – powinna zostać zastosowana stawka procentowa 0,3 % bądź 1 %. Swoje stanowisko opierała na twierdzeniu, iż na nieruchomości objętej użytkowaniem wieczystym wykonywana jest działalność oświatowa oraz że nieruchomość jest wykorzystywana na cele zdrowotne i pomocy społecznej. Podniesiony zarzut nie znajduje uzasadnienia ani w świetle przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, ani też w zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym.

Po pierwsze zarzut co do zmiany celu użytkowania wieczystego nie mógł zostać rozpoznany w niniejszym postępowaniu, albowiem odnośnie zmiany stawki procentowej wyznaczającej poziom opłaty z tytułu użytkowania wieczystego strona powodowa nie wyczerpała uprzednio trybu przewidzianego w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

Wskazać należy, iż zgodnie z art. 73 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu sprzed nowelizacji z dnia 15 sierpnia 2019 r.: Jeżeli po oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nastąpi trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu użytkowania wieczystego, z wnioskiem o zmianę celu użytkowania wieczystego występuje właściwy organ albo użytkownik wieczysty. Zatem z przepisu tego wynika, iż przy dokonywaniu zmiany stawki procentowej stosuje się tryb postępowania określony w art. 78 - 81 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Postępowanie jest, więc wszczynane złożeniem przez użytkownika wieczystego do właściwego organu wniosku o zmianę stawki procentowej opłaty rocznej. Jak wskazał Sąd Apelacyjny w Poznaniu (sygn. akt I ACa 1208/11): „Sformalizowane postępowanie aktualizujące przewidziane w art. 78-81 u.g.n. dotyczy obligatoryjnie obu czynników kształtujących wymiar opłaty rocznej - zarówno wartości nieruchomości, jak i stawki procentowej, w razie niewyczerpania tego trybu występuje przypadek czasowej niedopuszczalności drogi sądowej, który uzasadnia odrzucenie żądania.” Pogląd taki został również wyrażony w orzecznictwie Sądu Nieżywego (sygn. akt IV CSK 326/07), który wskazał, iż „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.”

Bezspornym jest w okolicznościach niniejszej sprawy, iż użytkownik wieczysty – powódka - nie wypowiedziała wysokości stawki procentowej tj. nie zwróciła się do pozwanego z wnioskiem o zmianę stawki procentowej z uwagi na trwałą zmianę sposobu korzystania z nieruchomości, powodującą zmianę celu użytkowania wieczystego. Skoro zaś powódka uważała, iż opłata za użytkowanie wieczyste została ustalona na podstawie zawyżonej

stawki procentowej powinna wypowiedzieć wysokość tej stawki zgodnie z trybem przewidzianym w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Ze względu na to, iż powódka nie wyczerpała obligatoryjnego trybu postępowania administracyjnego Sąd już chociażby z tego względu nie mógł podniesionego przez powódkę zarzutu uwzględnić.

Niezależnie jednak od powyższego wskazać należy, iż w sytuacji, gdy dochodzi do trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości to na użytkowniku wieczystym ciąży obowiązek wykazania, iż do takiej zmiany doszło. Zgodnie z treścią art. 72 ust. 3 u.g.n. wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana i wynosi za nieruchomości gruntowe na działalność charytatywną oraz na niezarobkową działalność: opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, wychowawczą, naukową lub badawczą – rozwojową - 0,3% ceny zaś na inne cele publiczne 1 %.

Jak wskazuje się w orzecznictwie użytkownik wieczysty może żądać zmiany stawki procentowej opłaty rocznej ze względu na trwałą zmianę sposobu korzystania z nieruchomości, ale musi tę okoliczność wykazać (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 2 lutego 2012r., I ACa 1208/11, L.).

W ocenie Sądu powódka nie wykazała przesłanek zmiany stawki procentowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste przedmiotowej działki. Ze zgromadzonych w sprawie dokumentów wynika, iż przedmiotowa działka została oddana w użytkowanie wieczyste na cele usługowe, co uzasadniało zastosowanie stawki 3 %. Jak wskazano powyżej, zgodnie z treścią art. 73 ust 2 u.g.n. przesłanką zmiany stawki opłaty rocznej jest trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została odda. Powódka twierdziła, iż nieruchomość będąca przedmiotem użytkowania wieczystego wykorzystuje na działalność oświatową, społeczną oraz zdrowotną. Twierdzenia powódki w tym zakresie są gołosłowne i nie znajdują potwierdzenia w zgromadzonym materiale dowodowym. Powódka bowiem nie przedstawiła ani jednego dokumentu potwierdzającego, iż rzeczywiście na użytkowanej nieruchomości znajduje się budynek wykorzystywany jako szkoła niepubliczna czy przedszkole niepubliczne, który to dokument uprawdopodobnił, iż w istocie doszło do trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości uzasadniającej zmniejszenie stawki procentowej. Same twierdzenia powódki nie mogą bowiem stanowić podstawy ustaleń faktycznych. Należy zatem stwierdzić, iż również z tych względów nie została spełniona przesłanka uzasadniająca zmianę wysokości stawki procentowej. W związku z powyższym Sąd uznał, iż opłata roczna powinna być obliczona według stawki 3 % i mając na względzie wartość nieruchomości na grudzień 2017 r. określoną przez biegłego na kwotę 1.782.500 zł ustalił, iż winna ona wynosić 53.475 zł – ze skutkiem od dnia 1 stycznia 2017 r.

Wskazać także trzeba, iż w świetle wyroku Sądu Najwyższego z dnia 11 września 2003 r. (sygn. III CKN 239/01 – Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz, pod red. G. Bieńka, wyd. Lexis Nexis, Warszawa 2007, s. 337) spór sądowy o ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego został ukształtowany jako spór o ustalenie wywołany powództwem z art. 189 k.p.c. Zależnie od sformułowania przez użytkownika wieczystego jego żądania uwzględnienie powództwa może wyrażać się orzeczeniem ustalającym, że aktualizacja jest uzasadniona w innej wysokości, którą sąd, powinien określić. W razie gdy użytkownik wieczysty nie wykaże swoich racji, sąd oddali powództwo w całości lub części. Oznaczając inną opłatę niż zaproponowana przez właściwy organ, sąd może orzekać tylko w granicach stawek wynikających ze stanowisk stron. Wysokość opłaty wynikająca z ewentualnego orzeczenia kolegium samorządowego jest bez znaczenia, ponieważ orzeczenie to utraciło moc. Pokreślić trzeba, iż zgodnie z art. 321 § 1 k.p.c. Sąd jest co do zasady związany żądaniem strony, nie może bowiem wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani zasądzać ponad żądanie. Artykuł 321 § 1 k.p.c. wyraża wszak kardynalną zasadę wyrokowania dotyczącą przedmiotu orzekania, według której sąd związany jest żądaniem zgłoszonym przez powoda w powództwie (ne eat iudex ultra petita partium), a więc nie może wbrew żądaniu powoda (art. 187 § 1 pkt 1) zasądzić czegoś jakościowo innego (np. powód wnosi o ustalenie, że jest właścicielem rzeczy, a sąd ustala, że jest posiadaczem) albo w większym rozmiarze (np. zasądzić także odsetki ustawowe bez żądania), czy też zasądzić powództwo na innej podstawie faktycznej niż wskazana przez powoda (np. powód dochodzi zapłaty kwoty od dłużnika wekslowego, a sąd ustalając, że zobowiązanie wekslowe jest nieważne zasądza żądanie pozwu od pożyczkobiorcy) – (por. Bodio Joanna, Demendecki Tomasz, Jakubecki Andrzej, Marcewicz Olimpia, Telenga Przemysław, Wójcik Mariusz P., Komentarz do art.321 kodeksu postępowania cywilnego, [w:] Bodio J., Demendecki T., Jakubecki A., Marcewicz O., Telenga P., Wójcik M.P., Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz, Oficyna, 2008). Przekładając powyższe rozważania na

grunt niniejszej sprawy podkreślenia wymaga, iż strona powodowa swoją aktywnością objęła wyłącznie podważanie zasadności podwyżki opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania działki nr (...) oraz zakwestionowała wysokość stawki procentowej. Nie naprowadziła jednakże żadnego dowodu pozwalającego na przyjęcie, iż podwyższenie opłaty, jak też ustalenie jej w wysokości innej niż wskazana przez biegłego byłoby zasadne. Jak wskazano nie naprowadziła również żadnych dowodów wskazujących na trwałą zmianę sposobu korzystania z nieruchomości. Tymczasem to na niej spoczywał ciężar dowodu w tym zakresie. Koniecznym bowiem warunkiem uzyskania przez stronę powodową orzeczenia sądowego uwzględniającego zgłoszone w postępowaniu cywilnym roszczenie jest bowiem udowodnienie faktów prawotwórczych dotyczących podnoszonych twierdzeń. Jest to ogólna zasada prawa cywilnego wynikająca z treści przepisu art. 6 k.c., z którego wynika, iż ten kto powołując się na przysługujące mu prawo żąda określonego świadczenia od innej osoby jest obowiązany udowodnić fakty uzasadniające to żądanie (podobnie S. Dmowski, Komentarz do kodeksu cywilnego, księga pierwsza, część ogólne, Wyd. Prawnicze, Warszawa 1998, str. 29-33). Podobnie wypowiedział się w tym zakresie kilkakrotnie Sąd Najwyższy. Między innymi w uchwale z 21 listopada 1961 r. (III PZP 24/69, OSNC 1970/5/76), takie poglądy utrwalone też zostały w doktrynie prawa cywilnego (por. zwłaszcza K. Piasecki, Kodeks cywilny – komentarz, Wyd. Prawnicze, Warszawa 1978, str. 22, tak też H. Dolecki, Ciężar dowodu w polskim procesie cywilnym, Wyd. Prawnicze PWN, Warszawa 1998, str. 116-117). Skoro zatem powódka zgłosiła w niniejszej sprawie roszczenie, winna przede wszystkim udowodnić jego zasadność i wysokość w całości. Temu ciężarowi powódka w niniejszym postępowaniu podołała jedynie w części, albowiem ustalenia poczynione przez Sąd nie pozwalały na przyjęcie za zasadne twierdzeń, iż opłata nie powinna ulec podwyższeniu. Przeciwnie, z wyceny wykonanej na potrzeby niniejszej sprawy wynika jednoznacznie, że wartość gruntu uległa podwyższeniu, a zatem istniały podstawy do aktualizacji opłaty za wieczyste użytkowanie. Przepis art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami uzależnia możliwość aktualizacji opłaty właśnie od zmiany wartości nieruchomości. Zmiana ta uprawnia zaś do przyjęcia tej wartości za podstawę ustalenia nowej opłaty, albowiem Sąd rozpoznając sprawę po jej przekazaniu przez samorządowe kolegium odwoławcze, uprawniony jest samodzielnie ustalić wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 września 2003 r., sygn. I CK 66/02, OSNC 2004, nr 11, poz. 177).

Dlatego też po ustaleniu wartości nieruchomości oraz będącej jej pochodną wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, Sąd w pkt II wyroku oddalił powództwo w pozostałym zakresie – szerszym niż poczynione w sprawie ustalenia.

Ustalając stan faktyczny Sąd oparł się na zgromadzonych w sprawie dokumentach, których treść i autentyczność nie były kwestionowane przez strony. Nadto Sąd oparł się na opinii biegłego sądowego E. B., której wartość dowodowa została opisana powyżej.

O kosztach procesu Sąd rozstrzygnął w pkt III wyroku na podstawie art. 100 zd. 1 k.p.c., zgodnie z którym: „W razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone.” Wartość przedmiotu sporu, a zatem wartość zgłoszonego przez powódkę żądania stanowiła różnica między wysokością dotychczasowej opłaty za wieczyste użytkowanie (35.311,67 zł) a zaproponowaną przez pozwanego (56.588,73 zł), tj. kwota 21.277,06 zł. Tymczasem różnica ta pomiędzy wysokością opłaty ustaloną w niniejszej sprawie (53.475 zł) a kwotą zaproponowaną przez pozwaną (56.588,73 zł) wyniosła 3.113,73 zł. Powódka wygrała niniejszą sprawę w 15 %, w pozostałym zakresie sprawę wygrał pozwany (85 %). Na koszty procesu powódki złożyły się opłata od pozwu w łącznej kwocie 1.062 zł, wynagrodzenie zawodowego pełnomocnika w osobie radcy prawnego w kwocie 3.600 zł. Łączna wysokość kosztów których mogła się domagać powódka wyniosła 699,30 zł [(3.600+1.062) x 15%]. Tymczasem na koszty pozwanego złożyło się wynagrodzenie zawodowego pełnomocnika w osobie radcy prawnego, w kwocie 3.600 zł, z którego mógł domagać się kwoty 3.060 zł (3.600 x 85%). Dokonując zatem stosunkowego rozdzielania kosztów, uznać należało, iż powódka winna zwrócić pozwanemu kwotę 2.360,70 zł (3.060 zł – 699,30) i taką też kwotę zasądzono od (...) spółki jawnej z siedzibą w S. na rzecz Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta S. – w punkcie III wyroku.



W pkt IV wyroku Sąd nakazał pobrać od powódki na rzecz Skarbu Państwa-Sądu Rejonowego Szczecin-Centrum w Szczecinie kwotę 1.425 zł stanowiących 85% (według stosunku w jakim powódka przegrała proces) przyznanego wynagrodzenia biegłego w kwocie 1.677,44 zł (1.677,44 zł x 85%).

W pkt V wyroku Sąd nakazał pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa-Sądu Rejonowego Szczecin-Centrum w Szczecinie kwotę 251 zł stanowiących 15% (według stosunku w jakim pozwana przegrała sprawę) przyznanego wynagrodzenia biegłego w kwocie 1.677,44 zł (1.677,44 zł x 15 %)

Dlatego też orzeczono jak w sentencji.

S., dnia 29 października 2020 r., Sędzia Sądu Rejonowego Tomasz Cegłowski

Sygn. akt III C 1615/17

## ZARZĄDZENIE

1. Odnotować w kontrolce terminowego sporządzania uzasadnień.
2. Odpis wyroku wraz z odpisem uzasadnienia doręczyć pełnomocnikowi powódki (...) spółki jawnej z siedzibą w S. radcy prawnemu M. A..
3. Akta przedłożyć z apelacją lub za 30 dni.

S., dnia 29 października 2020 r., Sędzia Sądu Rejonowego Tomasz Cegłowski