

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 17 kwietnia 2018 r. (sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ł.) złożonym do Sądu Rejonowego w B. powód H. H. (1) (...) z siedzibą w R. (Belgia) wniósł **o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego** nieruchomości położonych w K. przy ul. 11 listopada, oznaczonych w ewidencji gruntów jako działki nr (...) i 1320 w obrębie (...), dla których w Sądzie Rejonowym w Brzeziach prowadzone są księgi wieczyste nr (odpowiednio) (...) i (...), stanowiących własność Skarbu Państwa, **jest nieuzasadniona**, wskazując jako pozwanego Skarb Państwa – Starostę (...) Wschodniego. Ponadto powód wniósł o zasądzenie od pozwanego na jego rzecz kosztów postępowania sądowego, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu swojego żądania powód podał, że nie zgadza się z przyjętą przez organ administracyjny przy aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wyceną wyżej wskazanych nieruchomości, podnosząc, że operat szacunkowy, będący podstawą wypowiedzenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego tych nieruchomości w żadnej mierze nie uwzględnia faktu, iż na przedmiotowych nieruchomościach prowadzona jest odlewnia żeliwa oraz że posadowienie tego typu zakładu produkcyjnego doprowadziło do znacznej degradacji terenu, a także że przy ewentualnej sprzedaży tych nieruchomości znacznie obniżona będzie ich wartość. Powód podał również, że biegły pominął fakt, iż teren wokół odlewni nie posiada żadnej infrastruktury ściekowej, oczyszczalni, poza tymi, którymi on dysponuje oraz fakt, że na działkach sąsiadujących z odlewnią znajdują się zakłady produkcyjne emitujące substancje i pyły niekorzystne dla środowiska oraz że działki mogą być przedmiotem obrotu wyłącznie dla podmiotów prowadzących działalność związaną z przemysłem ciężkim. Powód podniósł też, że dokonana wycena w żadnej mierze nie uwzględnia aspektów społecznych ani ekonomicznych, jakie będą związane z zamknięciem odlewni w sytuacji aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego (zwolnienia pracowników).

(pozew – sprzeciw od orzeczenia SKO w Ł. k. 6 – k. 9)

Pismem z dnia 30 lipca 2018 r. powód podał, że wartość przedmiotu sporu wynosi 122.638 (122.637,41 zł).

(pismo k. 17)

Postanowieniem z dnia 16 sierpnia 2018 r. Sąd Rejonowy w Brzezinach uznał swą niewłaściwość i przedmiotową sprawę przekazał Sądowi Okręgowemu w Łodzi jako właściwemu rzeczowo i miejscowo.

(postanowienie k. 21)

W odpowiedzi na pozew z dnia 19 października 2018 r. pozwany Skarb Państwa – Starosta (...) Wschodni wniósł o oddalenie powództwa oraz o zwrot kosztów procesu według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje stanowisko pozwany podał, że wypowiedzenie wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości przez powoda było uzasadnione, oparte na rzetelnych podstawach dowodowych w postaci operatu szacunkowego sporządzonego przez uprawnionego rzeczoznawcę zgodnie z zasadami określonymi w przepisach prawa i w związku z tym kwestionuje twierdzenia pozwu (sprzeciwu od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ł.) o zawyżeniu tej opłaty.

(odpowiedź na pozew k. 29)

Na rozprawie w dniu 17 czerwca 2020 roku pełnomocnik pozwanego wniósł o oddalenie powództwa.

(stanowisko pozwanego – protokół rozprawy z 17.06.2020 r. – czas nagrania: 00:06:39-00:07:27, k. 222)

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

(...) położone w K. przy ul. 11 listopada, oznaczone w ewidencji gruntów jako działki nr (...) o pow. 11,5734 ha i nr 1320 o pow. 0,2098 ha w obrębie (...), dla których w Sądzie Rejonowym w Brzeziach prowadzone są księgi wieczyste nr (odpowiednio) (...) i (...) stanowią własność Skarbu Państwa. Użytkownikiem wieczystym powyższych działek oraz właścicielem budynków jest H. H. (1) (...) z siedzibą w R. (Belgia).

(okoliczności bezsporne)

Pismem z dnia 4 grudnia 2017 r., doręczonym H. H. (1) (...) z siedzibą w R. (Belgia) w dniu 13 grudnia 2017 r., Starosta (...) Wschodni działając

na podstawie art. 77 ust. 1 i ust. 3 oraz art. 78 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r.

o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 2147 z późn. zm.) **wypowiedział**

z dniem 31 grudnia 2017 r. dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonych w mieście K., obręb 5, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) (ustaloną łącznie w wysokości 34.996,09 zł), **ustalając od dnia 1 stycznia 2018 r. opłatę w wysokości 157.633,50 zł (dla działki nr (...)) – 154.470 zł, dla działki nr (...) – 3.193,50 zł).**

W uzasadnieniu wypowiedzenia wskazano, że dotychczasowa wartość gruntu będącego w użytkowaniu wieczystym uległa zmianie i zgodnie z wyceną rzeczoznawcy majątkowego wynikającą z operatu szacunkowego obecnie wnosi:

1) działka nr (...) – 5.149.000 zł,

2) działka nr (...) – 106.450 zł,

a ustalona powyższej opłata, zgodnie z art. 72 ust. 1 i ust. 3 pkt 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi 3% wyżej wskazanej wartości gruntu.

Wskazano też, że zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie dotychczasową opłatę i wobec tego na podstawie art. 77 ust. 2a ustawy

o gospodarce nieruchomościami ustalono, że wysokość opłaty rocznej wynosi:

1) w 2018 r. – 69.992,18 zł;

2) w 2019 r. – 113.812,84 zł;

3) w 2020 r. i latach następnych – 157.633,50 zł.

(wypowiedzenie z potwierdzeniem odbioru – w teczce załączonej do akt)

Pismem z dnia 11 stycznia 2018 r., które wypłynęło do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ł. w dniu 16 stycznia 2018 r., H. H. (1) (...) z siedzibą

w R. (Belgia) wniósł na podstawie art. 78 ust. 2 i ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) o pow. 11,5734 ha oraz nr 1320 o pow. 0,2098 ha położonej w K. w obrębie nr 5 jest nieuzasadniona.

W uzasadnieniu powyższego pisma wskazano, że wartość przedmiotowych nieruchomości nie wzrosła. Podkreślono, że podstawą wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego powyższych nieruchomości jest operat szacunkowy biegłego, który w żadnej mierze nie uwzględnia faktu, iż na gruntach co do których podniesiono opłatę prowadzona była odlewnia żeliwa oraz że grunty te charakteryzują się dużą degradacją, a nadto, że brak jest możliwości sprzedaży tak dużego terenu (ok. 11 ha). Wskazano również, że w przedmiotowym

wypadku wartość nieruchomości nie wzrosła w żadnej mierze, aby uzasadniać wypowiedzenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego o 200% oraz że podniesienie opłaty wpłynie negatywnie na funkcjonowanie odlewni i może doprowadzić do jej zamknięcia, co będzie łączyło się ze zwolnieniem dużej grupy osób.

(wniosek – w teczce załączonej do akt)

Orzeczeniem z dnia 17 kwietnia 2018 r., które zostało doręczone H. H. (1) (...) z siedzibą w R. (Belgia) w dniu 7 maja 2018 r., Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Ł. na podstawie art. 77 ust. 1, ust. 2a i ust. 3, art. 79 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 12 października 1994 r. o samorządowych kolegiach odwoławczych (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 1659 ze zm.) oddaliło wniosek H. H. (1) (...) z siedzibą w R. (Belgia) użytkownika wieczystego nieruchomości położonych w K., oznaczonych jako działki nr (...)

i nr 1320, obręb 5, dotyczący ustalenia, że opłata z tytułu użytkowania wieczystego jest nieuzasadniona, wskazując, że operat szacunkowy był badany jedynie pod względem formalnym i w tym kontekście nie był on wadliwy.

Użytkownik wieczysty został pouczone, że od powyższego orzeczenia może wnieść sprzeciw w terminie 14 dni od dnia doręczenia tego orzeczenia oraz że wniesienie sprzeciwu jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości

(orzeczenie z potwierdzeniem odbioru – w teczce załączonej do akt)

W dniu 21 maja 2018 r. H. H. (2) (...) z siedzibą w Belgii wniósł

na podstawie art. 80 ustawy z dnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami **sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ł. z dnia 17 kwietnia 2018 r.**

w sprawie o ustalenie, że **aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego** nieruchomości położonych w K. przy ul. 11 listopada, oznaczonych w ewidencji gruntów jako działki nr (...) w obrębie (...), dla których w Sądzie Rejonowym

w B. prowadzone są księgi wieczyste nr (odpowiednio) (...)

i (...), stanowiącej własność Skarbu Państwa **jest nieuzasadniona**, wskazując jednoznacznie, że nie zgadza się z dokonaną na zlecenie organu administracyjnego wyceną nieruchomości.

(sprzeciw k. 6 – k. 9)

Stosownie do art. 80 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Ł. przekazało w dniu 9 lipca 2018 r. do Sądu Rejonowego w Brzezinach (wpływ pisma do Sądu), sprzeciw złożony przez H. H. (1) (...) z siedzibą w Belgii od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ł. z dnia 17 kwietnia 2018 r.

(pismo k. 4)

(...) położone w K. przy ul. 11 listopada, oznaczone w ewidencji gruntów jako działki nr (...) w obrębie (...), dla których w Sądzie Rejonowym

w B. prowadzone są księgi wieczyste nr (odpowiednio) (...)

i (...) mają łącznie powierzchnię 11,7832 ha (działka nr (...) ha

i działka nr (...) ha). Są to nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami dawnej odlewni żeliwa. Obciążone są służebnością gruntową na rzecz innych nieruchomości, służebnością przesyłu ciepłociągu i kanalizacji deszczowej.

Dla aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste określa się wartość rynkową gruntu jako przedmiotu prawa własności według stanu na dzień aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego z uwzględnieniem celu na jaki nieruchomość została oddana

w użytkowanie wieczyste, z zastrzeżeniem art. 73 ust 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (tzn. jeśli cel ulegnie trwałej zmianie przyjmuje się cel wynikający z tej zmiany).

Wartość rynkową nieruchomości gruntowej określa się stosując obligatoryjne podejście porównawcze oraz ceny transakcyjne sprzedaży nieruchomości niezabudowanych jako przedmiotu prawa własności, z uwzględnieniem stanu nieruchomości, tj. stanu zagospodarowania, stanu prawnego, stanu techniczno – użytkowego, stopienia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także stanu otoczenia nieruchomości.

Wartość rynkową nieruchomości gruntowej określa się z uwzględnieniem w szczególności następujących cech nieruchomości: rodzaju, położenia, przeznaczenia w planie miejscowym i stanu nieruchomości oraz aktualnie kształtujących się cen w obrocie nieruchomościami.

Wycena nieruchomości dla aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste jest oparta o inne założenia niż wycena dokonana na potrzeby sprzedaży.

Podstawą wyceny zgodnie z przepisami jest aktualny sposób użytkowania, który dla przedmiotowych nieruchomości jest zgodny z celem oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste, czyli przemysłowy lub produkcyjny (produkcyjno – magazynowy).

Nie nastąpiła trwała zmiana sposobu użytkowania przedmiotowego gruntu.

Wartość rynkowa wyżej wskazanych nieruchomości gruntowych według stanu i cen na dzień 4 grudnia 2017 r. przedstawia się następująco:

- wartość działki nr (...) z uwzględnieniem istniejącego obciążenia służebnością gruntową (rurociąg) wynosi **4.311.700 zł**,
- wartość działki nr (...) wynosi **96.700 zł**.

(opinia wydana przez biegłego sądowego do spraw budownictwa i wyceny nieruchomości w formie operatu szacunkowego z załącznikami k. 64 – k. 148, opinia uzupełniająca k. 179 – k. 182)

Powyższy stan faktyczny, Sąd ustalił w oparciu o materiał dowodowy zebrany w sprawie w postaci załączonych do akt dokumentów, w tym powołanych dokumentów znajdujących się w załączonych aktach Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ł., które nie były kwestionowane przez strony, a nadto nie budzą wątpliwości, co do ich wiarygodności.

Ustalając stan faktyczny Sąd miał na uwadze dowód z opinii biegłego sądowego do spraw budownictwa i wyceny nieruchomości przeprowadzony na okoliczność wartości rynkowej nieruchomości będących przedmiotem sporu w tej sprawie (w zakresie wartości gruntu będącego w użytkowaniu wieczystym) przy uwzględnieniu jej stanu i wartości na dzień 4 grudnia 2017 r., przyjmując, że opinia ta jest w pełni wiarygodna. Została ona wydana po zapoznaniu się dokumentacją dotyczącą przedmiotowych nieruchomości oraz po dokonaniu ich oględzin. Biegły, biorąc pod uwagę m.in. rodzaj i stan nieruchomości, ich usytuowanie, w tym uwarunkowania planistyczne, cel na jaki nieruchomość została przeznaczona, ograniczone prawa rzeczowe, otoczenie i jego stan, a także dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych, dokonał wyceny nieruchomości w zakresie gruntu będącego w użytkowaniu wieczystym – według stanu i wartości na dzień 4 grudnia 2017 r., szczegółowo opisując i uzasadniając zastosowaną metodę wyceny. Zdaniem Sądu, biorąc pod uwagę doświadczenie wyżej wskazanego biegłego sądowego oraz jego specjalistyczną wiedzę w zakresie wyceny nieruchomości, opinię przez niego wydaną należało uznać w pełni za jednoznaczną, zupełną i logiczną. Podkreślić też należy, że biegły w opinii uzupełniającej wyjaśnił zastrzeżenia zgłoszone do opinii podstawowej, a nadto, **że żadna ze stron ostatecznie nie kwestionowała opinii uzupełniającej wydanej przez biegłego.**

Na podstawie art. 235² § 1 pkt 2 k.p.c. Sąd pominął dowód z zeznań świadka K. S. na okoliczność prowadzenia zakładu produkcyjnego odlewni żeliwa, interesu społecznego w utrzymaniu odlewni żeliwa z uwagi na zatrudnienie dużej liczby osób

z regionu K., sytuacji ekonomicznej zakładu produkcyjnego w kontekście zwiększenia obciążeń publicznoprawnych, przyjmując, że powyższy dowód ma wykazać fakty nieistotne dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Powództwo w części zasługuje na uwzględnienie.

W świetle przeprowadzonego w sprawie postępowania dowodowego Sąd ustalił,

że **aktualizacja opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania** nieruchomości położonych w K. przy ul. 11 listopada, oznaczonych w ewidencji gruntów jako działki nr (...)

o pow. 11,5734 ha i nr 1320 o pow. 0,2098 ha, w obrębie (...), dla których w Sądzie Rejonowym w Brzeziach prowadzone są księgi wieczyste nr (odpowiednio) (...) i (...), dokonana przez pozwanego pismem z dnia 4 grudnia 2017 r. **jest uzasadniona od dnia 1 stycznia 2018 r. do kwoty 132.252 zł**, w tym dla działki

nr (...) do kwoty 129.351 zł i dla działki nr (...) do kwoty 2.901 zł, **z tym, że za rok 2018 płatna jest w wysokości 69.992,18 zł, za rok 2019 – w wysokości 101.122,09 zł, zaś za rok 2020 i następne – w wysokości 132.252 zł.**

Zgodnie z art. 78 ust. 1 i ust. 2 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 65) organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego powinien w oznaczonym czasie wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty, przesyłając równocześnie ofertę co do nowej wysokości opłaty wraz ze wskazaniem sposobu jej obliczenia i informacją o wysokości oszacowania stanowiącego podstawę żądania nowej opłaty. Użytkownik wieczysty może w terminie 30 dni złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Kolegium powinno dążyć do polubownego załatwienia sprawy. Jeżeli nie dojdzie do ugody kolegium wydaje orzeczenie o oddaleniu wniosku lub ustaleniu nowej opłaty (art. 79 ust. 3 ustawy). **Od orzeczenia kolegium strony mogą wnieść sprzeciw, co jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości. Wniosek o ustalenie, o którym mowa w art. 78 ust. 2 wyżej wskazanej ustawy, zastępuje pozew.** W razie skutecznego wniesienia sprzeciwu orzeczenie kolegium traci moc (art. 80 ust. 1 – 3 ustawy).

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.

W zależności od sformułowania przez użytkownika wieczystego jego żądania, uwzględnienie powództwa może wyrażać się orzeczeniem ustalającym, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona, względnie, że aktualizacja jest uzasadniona w innej wysokości, którą sąd powinien określić. Postępowanie sądowe przed sądem powszechnym nie jest kontynuacją postępowania administracyjnego – sąd ten prowadzi niezależne postępowanie i nie jest związany orzeczeniem samorządowego kolegium odwoławczego. Przedmiotowe postępowanie sprowadza się do tego, że sąd na nowo ustala wartość nieruchomości będącej przedmiotem użytkowania wieczystego (na dzień wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej) i w oparciu o te dane weryfikuje zasadność ustalonej przez organ administracyjny opłaty rocznej. Sąd nie jest związany dowodami przeprowadzonymi w postępowaniu administracyjnym i samodzielnie dokonuje ustaleń, nie wyłączając dopuszczenia dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego.

W sądowym postępowaniu rozpoznawczym ciężar udowodnienia wzrostu wartości nieruchomości, a tym samym wystąpienia przesłanek uzasadniających podwyższenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste leży po stronie właściciela nieruchomości – „właściwego organu”. (zob. wyrok SN z 23.09.2009 r., I CSK 45/09, L., wyrok SN z 7.04.2011 r., IV CSK 427/10, L.).

W rozpoznawanej sprawie organ Skarbu Państwa – Starosta (...) Wschodni wypowiedział powodowi dotychczasową opłatę roczną i powołując się na wzrost wartości nieruchomości będących w użytkowaniu wieczystym powoda, zaoferował opłatę

w wysokości 157.633,50 zł rocznie począwszy od dnia 1 stycznia 2018 r. Po złożeniu przez powoda wniosku o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu jest nieuzasadniona, Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Ł. orzekło,

że wniosek taki podlega oddaleniu. **Od tego orzeczenia Kolegium powód wniósł sprzeciw, co było równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego.**

Zatem przedmiotem niniejszego powództwa jest ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wskazanych nieruchomości określona

w wypowiedzeniu Starosty (...) Wschodniego z dnia 4 grudnia 2017 r. jest nieuzasadniona.

Zgodnie z treścią art. 72 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z art. 67 (tj. na podstawie jej wartości), przy czym przepis art. 72 ust. 3 tej ustawy stanowi, że wysokość opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określenia w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste. **Podstawową stawką opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie nieruchomości jest stawka 3%** mająca zgodnie z art. 72 ust. 4 pkt 5 powyższej ustawy zastosowanie do wszystkich nieruchomości nieposiadających przeznaczenia określonego w pozostałych punktach cytowanego ustępu (między innymi cele mieszkalne, rolne i inne).

Stosownie do art. 77 ust. 1 zd. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, **wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej,**

z zastrzeżeniem ust. 2 i 2a, podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty (zd. 2).

W związku z powyższym istotne dla oceny zasadności żądania powoda, a tym samym dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, było ustalenie wartości spornych nieruchomości gruntowych, bowiem roczna opłata za użytkowanie wieczyste tych nieruchomości, jaka obowiązywała dotychczas, zgodnie z obowiązującymi, na dzień zawarcia umowy przepisami, stanowi 3% ich wartości.

W niniejszej sprawie przeprowadzony został dowód z opinii biegłego sądowego do spraw budownictwa i wyceny nieruchomości, którego zakresem zostało objęte ustalenie wartości rynkowej nieruchomości będących przedmiotem sporu w tej sprawie (w zakresie wartości gruntu będącego w użytkowaniu wieczystym) przy uwzględnieniu ich stanu i wartości na dzień 4 grudnia 2017 r. Ustalenie wartości rynkowej przedmiotowych nieruchomości, w świetle regulacji prawnej wynikającej z art. 278 k.p.c., wymagało bowiem wiadomości specjalnych. Zgodnie z opinią biegłego, którą Sąd uznał w pełni za rzetelną

i wiarygodną, a w związku z tym mogącą stanowić podstawę do ustalenia wartości nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym powoda, a w konsekwencji ustalenia opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie, **wartość rynkowa** przedmiotowych nieruchomości gruntowych według stanu i cen na dzień 4 grudnia 2017 r., tj. dzień dokonania przez pozwanego aktualizacji opłaty rocznej, wynosi łącznie **4.408.400 zł** (wartość działki nr (...) – **4.311.700 zł**, wartość działki nr (...) – **96.700 zł**).

Sąd przyjął wnioski płynące z opinii biegłego sądowego za podstawę poczynienia ustaleń faktycznych w sprawie oraz w punkcie 1 wyroku i w oparciu o tę opinię ustalił wartość przedmiotowych nieruchomości na łącznie 4.408.400 zł (wartość działki nr (...) – 4.311.700 zł, wartość działki nr (...) – 96.700 zł), a wysokość opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie **od dnia 1 stycznia 2018 r. na kwotę 132.252 zł, w tym dla działki nr (...) na kwotę 129.351 zł i dla działki nr (...) na kwotę 2.901 zł, stanowiącą 3% wartości wskazanych nieruchomości.**

Zgodnie z art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami w przypadku gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej, użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej. Pozostałą kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (nadwyżka) rozkłada się na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w następnych dwóch latach (zd. 2). Opłata roczna w trzecim roku od aktualizacji jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji (zd. 3).

Zatem w przypadku gdy nowa opłata roczna za wieczyste użytkowanie przekracza dwukrotnie wartość opłaty dotychczasowej przepis ustala maksymalną wysokość opłaty w pierwszych trzech latach po dokonaniu aktualizacji. W takiej sytuacji ustawodawca bowiem nakazał, iż w pierwszym roku po wypowiedzeniu opłata nie może być wyższa niż dwukrotność dotychczasowej. Z kolei treść zdania 2 i 3 powyższego przepisu oznacza,

że dopiero w trzecim roku po aktualizacji obowiązywać ma opłata w wysokości wynikającej z ostatniej aktualizacji, a w latach pomiędzy dwukrotną wysokością dotychczasowej opłaty, a opłatą w nowej wysokości, obowiązywać ma opłata stanowiąca sumę połowy nadwyżki ponad dwukrotność opłaty i tej dwukrotnej opłaty. Zgodnie z treścią uchwały Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 2013 r. (III CZP 110/12, L.), w przypadku gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty, użytkownik wieczysty w drugim roku od aktualizacji wnosi opłatę w wysokości stanowiącej sumę dwukrotności dotychczasowej opłaty i połowy nadwyżki ponad dwukrotność tej opłaty, a w trzecim roku od aktualizacji wnosi opłatę w wysokości stanowiącej sumę opłaty ustalonej w drugim roku i połowy nadwyżki ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty.

Jak już powyższej wskazano opłata za użytkowanie wieczyste przedmiotowych nieruchomości wynosi razem 132.252 zł. Jednak – w świetle regulacji art. 77 ust. 2a powyższej ustawy – za rok 2018 może być najwyżej dwukrotność dotychczasowej opłaty,

a więc 69.992,18 zł. Nadwyżkę, czyli kwotę 62.259,82 zł rozkłada się na 2 równe części, które powiększają opłatę w kolejnych dwóch latach, czyli za rok 2019 i 2020.

Z tych względów oraz biorąc pod uwagę, iż opłata za wieczyste użytkowanie przedmiotowych nieruchomości wynosiła dotychczas 34.996,09 zł, to **w 2018 r. opłata ta wyniesie 69.992,18 zł** (34.996,09 zł x 2).

Pozostała nadwyżka, ponad dwukrotność opłaty dotychczasowej, to jest kwota 62.259,82 zł (132.252 zł – 69.992,18 zł) podlega rozłożeniu na dwie równe części po 31.129,91 zł i o taką kwotę powiększona została opłata stanowiąca dwukrotność opłaty dotychczasowej (69.992,18 zł) w następnym roku 2019. **Opłata za 2019 rok powinna zostać uiszczona w wysokości 101.122,09 zł** (69.992,18 zł + 31.129,91 zł).

Od dnia 1 stycznia 2020 r. i w kolejnych obowiązuje natomiast opłata w wysokości ustalonej w toku niniejszego postępowania, to jest w kwocie 132.252 zł, stanowiącej

w 2020 r. sumę opłaty za 2019 r. i połowy nadwyżki ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (101.122,09 zł + 31.129,91 zł).

Mając na uwadze powyższe, Sąd – na podstawie art. 189 k.p.c. – orzekł jak w punkcie 1 wyroku.

Sąd oddalił powództwo w pozostałej części (punkt 2 wyroku), jako nieuzasadnione w świetle powyższych przepisów i ustaleń faktycznych poczynionych w oparciu o opinię sporządzoną w niniejszej sprawie.

Na podstawie art. 100 zd. 1 in principio k.p.c., Sąd zniósł wzajemnie pomiędzy stronami koszty procesu (punkt 3 wyroku), mając na uwadze zakres uwzględnienia żądania pozwu oraz poniesione przez strony koszty procesu.

ZARZĄDZENIE

Odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć zgodnie z wnioskiem.