

## UZASADNIENIE

W dniu 28 grudnia 2010 r. (...) Spółka z o.o. z siedzibą w W. (poprzedniczka prawna (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Nowy W. Sp. k. w W.) wystąpiła do Agencji Nieruchomości Rolnych w W. (dalej jako: „ANR”) o dokonanie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę oznaczoną w ewidencji gruntów numerem (...) z obrębu (...), o powierzchni 23527 m<sup>( 2)</sup>, położonej w W. przy ul. (...), objętej księgą wieczystą o numerze (...), poprzez zmianę, począwszy od 1 stycznia 2011 r., stawki procentowej tej opłaty z 3% na 1% z uwagi na wykorzystywanie nieruchomości na cele mieszkaniowe. Spółka domagała się ustalenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego tej nieruchomości w kwocie 127.673,97 zł, przy przyjęciu stawki 1% oraz dotychczasowej wartości nieruchomości, to jest kwoty 12.767.397,09 zł. Spółka powołała się na art. 17b ust. 1 pkt 2a w zw. z art. 17b ust. 2a ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa w zw. z art. 73 ust. 2 i art. 78 - 81 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wskazała, że przed 1 stycznia 2011 r. na nieruchomości podjęto szereg czynności świadczących o jej wykorzystywaniu na cele mieszkaniowe - w latach 2008 – 2010 prowadzono prace budowlane przy budowie zespołu mieszkaniowego z usługami, który w połowie 2010 r. oddano do użytkowania. (wniosek o aktualizację z 28.12.2010 r. – k. 37-39, k. 109-113)

W nawiązaniu do tego wniosku ANR skierowała do (...) Sp. z o.o. pismo z 10 lutego 2011 r., w którym, po pierwsze, zmieniła z dniem 1 stycznia 2011 r. stawkę opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości z 3% na 1% dla udziału w wysokości (...) związanego z lokalami mieszkalnymi i ustaliła opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego gruntu dla tego udziału w wysokości 161.823,62 zł, po drugie, odmówiła zmiany dotychczasowej stawki opłaty rocznej dla udziału (...) związanego z lokalami użytkowymi znajdującymi się tej nieruchomości i ustaliła opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego gruntu dla tego udziału w wysokości 24.484,82 zł, po trzecie, odmówiła zmiany dotychczasowej stawki opłaty rocznej dla udziału (...) związanego z lokalami niemieszkalnymi – garażami znajdującymi się tej nieruchomości i ustaliła opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego gruntu dla tego udziału w wysokości 171.096,48 zł. ANR wyjaśniła, że opłatę ustalono jako iloczyn dotychczasowej wartości gruntu, wielkości udziału i odpowiedniej stawki procentowej. ANR podała, że zaistniały podstawy do dokonania zmiany wysokości stawki z 3% na 1% jedynie co do udziału gruntu działki nr (...) związanego z lokalami mieszkalnymi w wysokości (...), ustalonego na podstawie wypisu z kartoteki lokali. ANR dodała, że w stosunku do udziału gruntu związanego z lokalami użytkowymi i garażami odmówiono zmiany dotychczasowej stawki 3%, bowiem trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości poprzez wybudowanie lokali użytkowych i garaży nie uzasadniała zmiany dotychczasowej stawki 3% na stawkę 1%. (pismo ANR z 10.02.2011 r. – k. 36)

Po otrzymaniu pisma ANR z 10 lutego 2011 r. (...) Sp. z o.o. zwróciła się do Samorządowego Kolegium Odwoławczego (SKO) w W. z wnioskiem z 18 marca 2011 r., w którym żądała ustalenia, że:

1) odmowa przez ANR dokonania zmiany stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w stosunku do udziału (...) nieruchomości położonej w W., stanowiącej działkę nr (...) z obrębu (...), objętej księgą wieczystą o numerze (...), poprzez ustalenie stawki procentowej opłaty w stosunku do tego udziału w wysokości 1%, począwszy od dnia 1 stycznia 2011 roku, jest nieuzasadniona;

2) odmowa przez ANR dokonania zmiany stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w stosunku do udziału (...) nieruchomości położonej w W., stanowiącej działkę nr (...) z obrębu (...), objętej księgą wieczystą o numerze (...), poprzez ustalenie stawki procentowej opłaty w stosunku do tego udziału w wysokości 1%, począwszy od dnia 1 stycznia 2011 roku, jest nieuzasadniona;

3) począwszy od dnia 1 stycznia 2011 r. stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w stosunku do udziału (...) nieruchomości położonej w W., stanowiącej działkę nr (...) z obrębu (...), objętej księgą wieczystą o numerze (...), wynosi 1%;

4) począwszy od dnia 1 stycznia 2011 r. stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w stosunku do udziału (...) nieruchomości położonej w W., stanowiącej działkę nr (...) z obrębu (...), objętej księgą wieczystą o numerze (...), wynosi 1%;

5) począwszy od dnia 1 stycznia 2011 r. opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w W., stanowiącej działkę nr (...) z obrębu (...), objętej księgą wieczystą o numerze (...), w stosunku do udziału (...) wynosi 91.009,18 zł, przy zastosowaniu dotychczasowej wartości tej nieruchomości w kwocie 12.767.397,09 zł oraz uwzględnieniu stawki procentowej wynoszącej 1% tej wartości oraz wysokości udziału;

6) począwszy od dnia 1 stycznia 2011 r. opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w W., stanowiącej działkę nr (...) z obrębu (...), objętej księgą wieczystą o numerze (...), w stosunku do udziału (...) wynosi 4.590,07 zł, przy zastosowaniu dotychczasowej wartości tej nieruchomości w kwocie 12.767.397,09 zł oraz uwzględnieniu stawki procentowej wynoszącej 1% tej wartości oraz wysokości udziału;

7) począwszy od dnia 1 stycznia 2011 r. opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w W., stanowiącej działkę nr (...) z obrębu (...), objętej księgą wieczystą o numerze (...), w stosunku do udziału (...) wynosi 32.074,73 zł, przy zastosowaniu dotychczasowej wartości tej nieruchomości w kwocie 12.767.397,09 zł oraz uwzględnieniu stawki procentowej wynoszącej 1% tej wartości oraz wysokości udziału;

8) począwszy od dnia 1 stycznia 2011 r. opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w W., stanowiącej działkę nr (...) z obrębu (...), objętej księgą wieczystą o numerze (...), wynosi 127.673,97 zł, przy zastosowaniu dotychczasowej wartości tej nieruchomości w kwocie 12.767.397,09 zł oraz uwzględnieniu stawki procentowej wynoszącej 1% tej wartości.

Spółka zwróciła uwagę, że ANR w zakresie dotyczącym obniżenia stawki ustaliła opłatę roczną przy uwzględnieniu nieobowiązującej wartości nieruchomości, a powinna ustalić tę opłatę, mając na względzie bezsporną między stronami wartość nieruchomości w wysokości 12.767.397,09 zł. Według spółki, ANR w sposób nieuprawniony oparła się na wypisie z kartoteki. Zdaniem spółki, ustalenie odrębnych stawek procentowych dla nieruchomości możliwe było dopiero w przypadku ustanowienia odrębnej własności lokalu. (wniosek z 18.03.2011 r. – k. 52-58)

SKO w W. w dniu 18 stycznia 2013 r. wniosek (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Nowy W. Sp. k. w W. (następcy prawnego (...) Sp. z o.o.), po pierwsze, oddaliło w części dla udziału (...) związanego z lokalem użytkowym stanowiącym własność Piekarnie (...) Sp. z o.o. jako złożony przez podmiot nieuprawniony oraz, po drugie, uwzględniło w pozostałym zakresie, ustalając, że od dnia 1 stycznia 2011 r. stawka procentowa opłaty z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości w części dla udziału (...) związanego z lokalami użytkowymi oraz dla udziału (...) związanego z garażami wynosi 1%. SKO uznało, że przynajmniej od 1 stycznia 2011 r. przedmiotowy grunt jest wykorzystywany na cele mieszkaniowe, za wyjątkiem części przynależnej wyodrębnionemu lokalowi usługowemu stanowiącemu własność Piekarnie (...) Sp. z o.o. (orzeczenie SKO z 18 stycznia 2013 r. – k. 24-25)

Od orzeczenia SKO w W. ANR złożyła sprzeciw. SKO w W. przekazało sprzeciw tut. Sądowi w trybie art. 80 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. (sprzeciw – k. 3, pismo SKO – k. 2)

W postępowaniu sądowym powódka (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Nowy W. Sp. k. w W. twierdziła, że zaistniały wszystkie warunki do dokonania zmiany stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w W., stanowiącej działkę nr (...) z obrębu (...), o powierzchni 23527 m<sup>(2)</sup>, objętej księgą wieczystą o numerze (...), z dotychczasowej stawki 3% na stawkę 1%, począwszy od 1 stycznia 2011 r., poza udziałem (...) związanym z lokalem usługowym stanowiącym własność Piekarnie (...) Sp. z o.o. Powódka domagała się zasądzenia od pozwanej kosztów postępowania. Powódka podkreśliła, że w niniejszej sprawie nie miał zastosowania art. 73 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami ani wprost, ani w drodze analogii, zaś ustawa o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa nie zawierała przepisów do przyjmowania odrębnej stawki procentowej

dla poszczególnych udziałów w nieruchomości, wobec tego nie było podstaw prawnych do ustalenia różnych stawek dla poszczególnych udziałów w przedmiotowej nieruchomości. (pisma procesowe powódki – k. 105-108, k. 156-158, k. 166-169, k. 207-209)

Pozwana ANR wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powódki kosztów procesu. Zdaniem ANR, w niniejszej sprawie można było stosować w drodze analogii rozwiązanie przewidziane w art. 73 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami i ustalać odrębne stawki procentowe dla poszczególnych udziałów w nieruchomości. (pisma procesowe pozwanej – k. 129-132, k. 161-164, k. 203-206)

### **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 gruntowej położonej w W. w dzielnicy W., stanowiącej działkę oznaczoną w ewidencji gruntów numerem (...) z obrębu (...), o powierzchni 23527 m<sup>(2)</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla (...) M. VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). Działka ta stanowi własność Skarbu Państwa, wchodzi do Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa. Została ona oddana w użytkowanie wieczyste. Skarb Państwa powierzył wykonywanie prawa własności wobec tej działki Agencji Nieruchomości Rolnych (ANR), która wykonuje we własnym imieniu prawa i obowiązki związane z prawem własności tej działki w stosunku do osób trzecich, w szczególności podejmuje czynności wobec użytkownika wieczystego tej nieruchomości. (dowód: odpis pełny powódki z rejestru przedsiębiorców – k. 41-42 (k. 87-88); okoliczności bezsporne)

(...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – (...) Spółka komandytowa z siedzibą w W. powstała w lipcu 2011 r. w wyniku przekształcenia spółki z ograniczoną odpowiedzialnością ((...) Sp. z o.o.) w spółkę komandytową ((...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Nowy W. Sp. k.). (...) Sp. z o.o. do drugiej połowy 2010 r. działała pod firmą (...) Sp. z o.o. (dowód: odpis pełny powódki z rejestru przedsiębiorców – k. 41-42 (k. 87-88), odpis pełny poprzednika prawnego powódki z rejestru przedsiębiorców – k. 60-67 (k. 89-92))

Działka nr (...) z obrębu (...), o powierzchni 23527 m<sup>(2)</sup>, objęta księgą wieczystą o numerze (...), powstała w wyniku przeprowadzonego w 2008 r. podziału geodezyjnego działki nr (...). Działkę nr (...) podzielono wtedy na dwie działki: na działkę nr (...) o powierzchni 23527 m<sup>(2)</sup> oraz na działkę nr (...) o powierzchni 1475 m<sup>(2)</sup>, która została przeznaczona pod część wewnętrznej drogi dojazdowej. (dowód: decyzja z 12.03.2008 r. – k. 118-120)

Na nieruchomości położonej w W. w dzielnicy W., obejmującej obecną działkę nr (...) z obrębu (...) o powierzchni 23527 m<sup>(2)</sup> w latach 2008 – 2010 prowadzono prace budowlane związane z budową zespołu mieszkaniowego z usługami i garażami podziemnymi oraz zagospodarowaniem terenu wraz z infrastrukturą techniczną. Inwestycję realizowano na podstawie ostatecznej decyzji Prezydenta m.st. W. Nr 15/W./ (...) z dnia 15 stycznia 2008 r. o zatwierdzeniu projektu budowlanego i wydaniu pozwolenia na budowę. Decyzja została wydana na rzecz (...) Sp. z o.o., jako użytkownika wieczystego nieruchomości. Inwestycja była realizowana do kwietnia 2010 r. W kwietniu 2010 r. inwestor złożył wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie wybudowanego obiektu budowlanego. Decyzją nr (...) z dnia 20 maja 2010 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla m.st. W. udzielił (...) Spółce z o.o. pozwolenia na użytkowanie wybudowanego między innymi na działce nr (...) zespołu mieszkaniowego z usługami i garażami podziemnymi i zagospodarowaniem terenu wraz z infrastrukturą techniczną, aktualnie położonego przy ul. (...). W ramach inwestycji powstały dwa budynki wielomieszkaniowe, o pięciu kondygnacjach. W kondygnacjach podziemnych znajdowały się garaże. Garaż stanowił lokal niemieszkalny z miejscami parkingowymi. Więcej niż połowa lokali znajdujących się w tych budynkach to były lokale mieszkalne. Mniejsza część lokali znajdujących się w tych budynkach miała charakter niemieszkalny – użytkowy (usługowy). (dowód: decyzja z 15.01.2008 r. – k. 114-117, decyzja z 12.03.2008 r. – k. 118-120, decyzja z 20.05.2010 r. – k. 121-122; okoliczności bezsporne)

W budynkach wielomieszkaniowych wybudowanych na działce nr (...) z obrębu (...), objętej księgą wieczystą o numerze (...), położonych przy ul. (...), od 2010 r. dokonywano wyodrębnienia odrębnej własności lokali, to jest

zarówno lokali mieszkalnych, jak i niemieszkalnych. Z prawem własności danego lokalu związany był udział w nieruchomości wspólnej, w tym w prawie użytkowania wieczystego gruntu. Łączna ilość udziałów w nieruchomości wspólnej wynosiła (...). Na lokale mieszkalne przypadły udziały w łącznej wysokości (...), na lokale niemieszkalne - usługowe (użytkowe) przypadły udziały w łącznej wysokości (...), zaś na lokale niemieszkalne będące garażami przypadły udziały w łącznej wysokości (...). Udziały w takich wysokościach były przedstawione w wypisie z kartoteki lokali wydanym w 2011 r. przez Biuro Geodezji i (...). Do 31 grudnia 2010 r. wyodrębnione zostały dwa lokale niemieszkalne. (okoliczności bezsporne)

Na mocy umowy z 26 października 2010 r. ustanowiona została odrębna własność lokalu niemieszkalnego - usługowego (użytkowego) o numerze 160 położonego przy ul. (...), o powierzchni 119 m<sup>2</sup>. Na mocy tej umowy właścicielem lokalu został (...) Bank Spółdzielczy. Wniosek o założenie księgi wieczystej dla tego lokalu złożono w sądzie wieczystoksięgowym w dniu 27 października 2010 r. Wpisu prawa własności tego lokalu na rzecz (...) Banku Spółdzielczego dokonano w dniu 18 stycznia 2011 r. Dla lokalu została założona księga wieczysta o numerze (...). Z prawem własności tego lokalu związany jest udział w nieruchomości wspólnej w wysokości (...). (dowód: wydruk z elektronicznej księgi wieczystej – k. 12-13, k. 138-147)

Na mocy umowy z 3 grudnia 2010 r. ustanowiona została odrębna własność lokalu niemieszkalnego – usługowego (użytkowego) o numerze 159 położonego przy ul. (...), o powierzchni 73,76 m<sup>2</sup>. Na mocy tej umowy właścicielem lokalu została Piekarnie (...) Sp. z o.o. Wniosek o założenie księgi wieczystej dla tego lokalu złożono w sądzie wieczystoksięgowym w dniu 6 grudnia 2010 r. Wpisu prawa własności tego lokalu na rzecz Piekarnie (...) Sp. z o.o. dokonano w dniu 24 lutego 2011 r. Dla lokalu została założona księga wieczysta o numerze (...). Z prawem własności tego lokalu związany jest udział w nieruchomości wspólnej w wysokości (...). (dowód: wydruk z elektronicznej księgi wieczystej – k. 26-33)

Przed dniem 31 grudnia 2010 r. opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w W. w dzielnicy W., stanowiącej działkę oznaczoną w ewidencji gruntów numerem (...) z obrębu (...), o powierzchni 23527 m<sup>(2)</sup>, objętej księgą wieczystą o numerze (...), była ustalona według stawki procentowej 3% (jako iloczyn tej stawki i wartości nieruchomości). Według stanu na dzień 1 stycznia 2011 r. niesporna między stronami wartość tej nieruchomości wynosiła 12.767.379,09 zł, a wynikała ona z pisma ANR z dnia 20 sierpnia 2001 r. (okoliczności bezsporne)

Na dzień 1 stycznia 2011 r. między stronami (ANR a poprzednikami prawnymi powódki) toczyły się postępowania co do ustalenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w W. w dzielnicy W., stanowiącej działkę oznaczoną w ewidencji gruntów numerem (...) z obrębu (...), o powierzchni 23527 m<sup>(2)</sup> – jedno postępowanie dotyczyło ustalenia wysokości tej opłaty, poczynając od dnia 1 stycznia 2008 r. (postępowanie to zostało zainicjowane przez ANR dokonany w 2007 r. wypowiedzeniem wysokości opłaty z uwagi na wzrost wartości nieruchomości), drugie postępowanie dotyczyło ustalenia wysokości tej opłaty przy przyjęciu stawki 1%, poczynając od dnia 1 stycznia 2010 r. (postępowanie to zostało zainicjowane przez użytkownika wieczystego wnioskiem z 21 grudnia 2009 r. o obniżenie wysokości opłaty z uwagi na zmianę stawki procentowej z 3% na 1%). Poza tym toczyło się postępowanie aktualizacyjne, wszczęte w 2003 r. przez poprzedników prawnych powódki, o ustalenie, poczynając od 1 stycznia 2004 r., wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, w skład której wchodzi obecna działka nr (...). W tym postępowaniu sporna była zarówno wartość nieruchomości, jak i stawka procentowa opłaty. (okoliczności bezsporne)

Sąd ustalił stan faktyczny na podstawie wyżej przywołanych dowodów i okoliczności między stronami niespornych. Dowody zgromadzone w sprawie nie budziły wątpliwości Sądu ani stron. Nie miały istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie przedłożone przez powódkę dokumenty: skarga kasacyjna z 5.10.2012 r. złożona w sprawie prowadzonej przed Sądem Najwyższym pod sygn. I CSK 741/12 (k. 170-184) ani odpowiedź na tę skargę (k. 184v-200).

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Przedmiotem niniejszej sprawy była ocena zasadności wniosku powódki (powodowa spółka komandytowa, która powstała w połowie 2011 r., jest następcą prawnym (...) Spółki z o.o.) o dokonanie zmiany dotychczasowej wysokości stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w W., stanowiącej działkę oznaczoną w ewidencji gruntów numerem (...) z obrębem (...), o powierzchni 23527 m<sup>(2)</sup>, objętej księgą wieczystą o numerze (...). Powódka żądała zmiany wysokości stawki procentowej z 3% na 1%, począwszy od 1 stycznia 2011 r., z uwagi na zmianę wykorzystywania nieruchomości i obecne (co najmniej od 1 stycznia 2011 r.) jej wykorzystywanie na cele mieszkaniowe. Działka nr (...) stanowi własność Skarbu Państwa, wchodzi w skład (...) Skarbu Państwa (o czym świadczy chociażby treść pisma ANR z 10 lutego 2011 r.) i pozostaje w użytkowaniu wieczystym powodowej spółki. W ocenie Sądu powódka nie wykazała, żeby opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego tej działki od dnia 1 stycznia 2011 r. powinna być naliczana przy przyjęciu stawki 1%, a nie stawki 3%.

Pismem z 28 grudnia 2010 r. powódka (jej poprzedniczka) zainicjowała we właściwym trybie postępowanie aktualizacyjne, które miało na celu doprowadzenie do aktualizacji wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działki nr (...) poprzez zmianę stawki procentowej tej opłaty z 3% na 1%, poczynając od 1 stycznia 2011 r. Powódka (jej poprzedniczka) była uprawniona do zainicjowania takiego postępowania z mocy art. 73 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm. – dalej jako: „u.g.n.”) w zw. z art. 81 ust. 1 u.g.n i art. 17b ust. 2a ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1700 ze zm. – dalej jako: „u.g.n.r.”).

Wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości wchodzących w skład (...) Skarbu Państwa określana jest według stawek procentowych od wartości nieruchomości, jak stanowi art. 17b ust. 1 u.g.n.r. Opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego w odniesieniu do nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa wykorzystywanych na cele mieszkaniowe wynosi 1%, co wynika z art. 17b ust. 1 pkt 2a u.g.n.r. Do końca 2010 r. ANR naliczała wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działki nr (...) przy przyjęciu stawki 3%.

W okolicznościach rozpoznawanej sprawy został wyczerpany przez użytkownika wieczystego wskazany w art. 81 u.g.n. w zw. z art. 73 ust. 2 u.g.n. (w zw. z art. 17b ust. 2a u.g.n.r.) tryb postępowania, który umożliwił dokonanie aktualizacji wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działki nr (...) w związku ze zmianą wysokości stawki procentowej. Powódka jeszcze przed końcem grudnia 2010 r. zainicjowała właściwe postępowanie aktualizacyjne a następnie wyczerpała przedmiotowe postępowanie, doprowadzając do tego, że sprawę aktualizacji opłaty rocznej z powodu zmiany wysokości stawki procentowej odnośnie do działki nr (...) z mocą od dnia 1 stycznia 2011 r. ma rozstrzygnąć tutaj Sąd. Powódka nie wykazała jednak, żeby uzasadnione było naliczenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działki nr (...) od dnia 1 stycznia 2011 r. przy przyjęciu stawki 1%, a nie stawki 3%. Z mocy art. 81 ust. 1 u.g.n. w zw. z art. 73 ust. 2 u.g.n. (w zw. z art. 17b ust. 2a u.g.n.r.) to na powódce spoczywał ciężar dowodu, że istniały przesłanki do aktualizacji opłaty polegającej na zmianie wysokości stawki z 3% na 1% od 1 stycznia 2011 r. Powódka nie wywiązała się z tego obowiązku.

Powódka nie wykazała, że w stosunku do całej nieruchomości uzasadnione jest ustalenie, poczynając od 1 stycznia 2011 r., wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działki nr (...) przy przyjęciu stawki 1%. W budynkach wybudowanych na działce nr (...) w latach 2008-2010 znajdowały się zarówno lokale mieszkalne, jak i lokale niemieszkalne – usługowe (użytkowe) oraz lokale niemieszkalne – garaże. Już w 2010 r. dokonano wyodrębnienia pierwszych lokali na terenie tej działki. W wyniku wyodrębnienia pierwszych lokali powstało współużytkowanie wieczyste, które miało za przedmiot całą nieruchomość gruntową, a nie wyodrębnione lokale. Powstały zatem udziały w nieruchomości wspólnej (w tym w prawie użytkowania wieczystego) związane z lokalami wyodrębnionymi oraz związane z pozostałą częścią nieruchomości (z lokalami dotychczas niewyodrębnionymi). Udziały w nieruchomości wspólnej (w tym w prawie użytkowania wieczystego gruntu) były związane z lokalami mieszkalnymi i niemieszkalnymi (usługowymi, użytkowymi i garażami). Nie można uznać, żeby w zakresie związanym z lokalami niemieszkalnymi (lokalami użytkowymi, usługowymi oraz garażami) nieruchomość gruntowa była co najmniej od dnia 1 stycznia 2011

r. wykorzystywana na cele mieszkaniowe. Co do lokali użytkowych (usługowych), to nawet powódka przyznawała, że w tej części nieruchomości nie była wykorzystywana na cele mieszkaniowe. Lokale usługowe (użytkowe) ze swej istoty są przeznaczone na cele inne niż mieszkaniowe, w szczególności na cele komercyjne, usługowe, na prowadzenie w nich działalności gospodarczej itp. W księgach wieczystych dwóch lokali usługowych wyodrębnionych przed końcem 2010 r. zaznaczono, że są to lokale niemieszkalne. Co do lokali niemieszkalnych będących garażami podnieść trzeba, że lokale te również nie są wykorzystywane na cele mieszkaniowe w rozumieniu art. 17b ust. 1 pkt 2a u.g.n.r. (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 16 listopada 2012 r., III CZP 62/12, OSNC 2013, z. 5, poz. 56). W lokalach takich miejsca postojowe mogą posiadać zarówno właściciele lokali mieszkalnych, jak i niemieszkalnych.

Jak wynika z niezakwestionowanych przez powódkę twierdzeń pozwanej (zawartych między innymi w piśmie z 10 lutego 2011 r.), łączna ilość udziałów w nieruchomości wspólnej wynosiła 3.764.465, przy czym na lokale mieszkalne przypadły udziały w łącznej wysokości 2.683.404, na lokale niemieszkalne - usługowe (użytkowe) - udziały w łącznej wysokości 135.338, zaś na lokale niemieszkalne będące garażami - udziały w łącznej wysokości 945.723. Około 71,28% ( $71,28\% \times 3.764.465 =$  (w przybliżeniu)  $2.683.404$ ) wszystkich udziałów przypadało na lokale mieszkalne i jedynie w tym zakresie można byłoby uznać, że nieruchomości była wykorzystywana na cele mieszkaniowe w rozumieniu art. 17b ust. 1 pkt 2a u.g.n.r. Pozostała część wszystkich udziałów (około 28,72%;  $28,72\% \times 3.764.465 =$  (w przybliżeniu)  $1.081.061$ ;  $1.081.061 = 135.338 + 945.723$ ) przypadała na lokale niemieszkalne (usługowe, użytkowe i garaże). Jak podniesiono wyżej, nie można uznać, aby w zakresie dotyczącym lokali niemieszkalnych nieruchomości była wykorzystywana na cele mieszkaniowe w rozumieniu art. 17b ust. 1 pkt 2a u.g.n.r. W zaistniałym stanie faktycznym nie można więc przyjąć, aby co najmniej od dnia 1 stycznia 2011 r. działka nr (...) w całości była wykorzystywana na cele mieszkaniowe w rozumieniu art. 17b ust. 1 pkt 2a u.g.n.r. Nie zaistniały więc podstawy do dokonania zmiany stawki procentowej z dotychczasowej stawki 3% na stawkę 1% w stosunku do całej nieruchomości.

Ustawa o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa samodzielnie określa przesłanki ustalenia wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste gruntów znajdujących się w Zasobie Własności Rolnej Skarbu Państwa i w tym zakresie nie odsyła do przepisów u.g.n. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 czerwca 2013 r., I CSK 741/12, k. 123-127 i podane tam orzeczenia). Na gruncie przepisów u.g.n.r. brak jest odpowiednika art. 73 ust. 2a u.g.n. Przepis ten nie ma więc zastosowania w przypadku nieruchomości objętych działaniem u.g.n.r. (wprost lub odpowiednio). Gdyby taka była wola ustawodawcy, aby w u.g.n.r. obowiązywało rozwiązanie przewidziane w art. 73 ust. 2a u.g.n., to przy dokonywaniu nowelizacji u.g.n. (gdy wprowadzono do tej ustawy art. 73 ust. 2a u.g.n.) znowelizowano by u.g.n.r. i także do tej ustawy wprowadzono by analogiczne rozwiązanie. Tego jednak nie uczyniono. Żaden przepis u.g.n.r. nie zezwala na możliwość zastosowania przez Prezesa ANR art. 73 ust. 2a u.g.n. W takim razie w okolicznościach niniejszej sprawy nie było podstaw do stosowania przewidzianego w tym przepisie rozwiązania. Skoro od 1 stycznia 2011 r. działka nr (...) nie była w całości wykorzystywana na cele mieszkaniowe w rozumieniu art. 17b ust. 1 pkt 2a u.g.n.r. (ponad 1/4 lokali znajdujących się na tej działce była przeznaczona na cele niemieszkalne), wobec tego nie zaistniały podstawy do dokonania zmiany wysokości opłaty rocznej z 3% na 1% (stawka przewidziana w art. 17b ust. 1 pkt 2a u.g.n.r.), poczynając od 1 stycznia 2011 r.

Mając na uwadze, że przedmiotem postępowania sądowego wszczętego w wyniku wniesienia sprzeciwu od orzeczenia samorządowego kolegium odwoławczego jest określenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, a istotą spraw uregulowanych w art. 78 u.g.n. i nast. (odpowiednio w u.g.n.r.) jest usunięcie sporu o prawo do świadczenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, na podstawie art. 189 k.p.c. należało ustalić konkretną wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, jaką powódka jest zobowiązana uiszczać, poczynając od 1 stycznia 2011 r. W zakresie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości objętej żądaniem pozwu za okres od dnia 1 stycznia 2011 r. między stronami zawisł spór, który podlegał rozstrzygnięciu w niniejszym procesie na skutek złożenia sprzeciwu od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. z dnia 18 stycznia 2013 r. W wyroku z dnia 18 września 2003 r., I CK 66/02 (OSNC 2004, nr 11, poz. 177), Sąd Najwyższy stwierdził, że sąd, rozpoznając sprawę po jej przekazaniu przez samorządowe kolegium odwoławcze, uprawniony jest samodzielnie ustalić wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Sąd w wyroku powinien określić konkretną wysokość opłaty, ponieważ,

na co zwrócił uwagę Sąd Najwyższy w cytowanym orzeczeniu, ustalenie bez określenia konkretnej wysokości opłaty podważałoby sensowność orzeczenia.

Uwzględniając powyższe oraz treść wniosku powódki z dnia 18 marca 2011 r. (wniosek ten zastąpił pozew), na podstawie art. 189 k.p.c. Sąd w punktach od 1 do 8 wyroku ustalił, że:

1) odmowa przez ANR dokonania zmiany stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działki nr (...) w stosunku do udziału (...) poprzez ustalenie stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w stosunku do tego udziału, począwszy od dnia 1 stycznia 2011 roku w wysokości 1% jest uzasadniona - nie było bowiem podstaw do dokonania zmiany wysokości stawki z 3% na 1%, gdyż cała nieruchomość nie była wykorzystywana na cele mieszkaniowe;

2) odmowa przez ANR dokonania zmiany stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działki nr (...) w stosunku do udziału (...) poprzez ustalenie stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w stosunku do tego udziału, począwszy od dnia 1 stycznia 2011 roku w wysokości 1% jest uzasadniona - nie było bowiem podstaw do dokonania zmiany wysokości stawki z 3% na 1%, gdyż cała nieruchomość nie była wykorzystywana na cele mieszkaniowe;

3) począwszy od dnia 1 stycznia 2011 roku stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działki nr (...) w stosunku do udziału (...) wynosi 3% - jest to stawka dotychczasowa, obowiązująca dla całej działki przed 1 stycznia 2011 r., która także od dnia 1 stycznia 2011 r. powinna obowiązywać dla całej działki - nie cała bowiem działka, ale jedynie jej część (związana z udziałami w lokalach mieszkalnych), od 1 stycznia 2011 r. była wykorzystywana na cele mieszkaniowe; w niniejszej sprawie nie było podstaw do zastosowania rozwiązania przewidzianego w art. 73 ust. 2a u.g.n.;

4) począwszy od dnia 1 stycznia 2011 roku stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działki nr (...) w stosunku do udziału (...) wynosi 3% - jest to stawka dotychczasowa, obowiązująca dla całej działki przed 1 stycznia 2011 r., która także od dnia 1 stycznia 2011 r. powinna obowiązywać dla całej działki - nie cała bowiem działka, ale jedynie jej część (związana z udziałami w lokalach mieszkalnych) od 1 stycznia 2011 r. była wykorzystywana na cele mieszkaniowe; w niniejszej sprawie nie było podstaw do zastosowania rozwiązania przewidzianego w art. 73 ust. 2a u.g.n.;

5) począwszy od dnia 1 stycznia 2011 roku opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego działki nr (...) w stosunku do udziału (...) wynosi 273.027,52 zł, przy uwzględnieniu dotychczasowej wartości tej nieruchomości w kwocie 12.767.397,09 zł (w toku procesu strony nie kwestionowały tego, że była to ostatnia bezsporna między nimi wartość działki) oraz zastosowaniu stawki procentowej wynoszącej 3%;

6) począwszy od dnia 1 stycznia 2011 roku opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego działki nr (...) w stosunku do udziału (...) wynosi 13.770,20 zł, przy uwzględnieniu dotychczasowej wartości tej nieruchomości w kwocie 12.767.397,09 zł oraz zastosowaniu stawki procentowej wynoszącej 3%;

7) począwszy od dnia 1 stycznia 2011 roku opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego działki nr (...) w stosunku do udziału (...) wynosi 96.224,20 zł, przy uwzględnieniu dotychczasowej wartości tej nieruchomości w kwocie 12.767.397,09 zł oraz zastosowaniu stawki procentowej wynoszącej 3%;

8) począwszy od dnia 1 stycznia 2011 roku opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego całej działki nr (...) wynosi 383.021,37 zł, przy uwzględnieniu dotychczasowej wartości tej działki w kwocie 12.767.397,09 zł oraz zastosowaniu stawki procentowej wynoszącej 3%.

W punkcie drugim wyroku Sąd orzekł o kosztach procesu na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. Mając na uwadze ostateczne stanowiska stron oraz charakter wydanego rozstrzygnięcia, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu to na powódce ciążył obowiązek poniesienia kosztów procesu, w tym obowiązek zwrotu kosztów

procesu poniesionych przez stronę pozwaną. Wobec tego Sąd zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 7.200 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Pozwana poniosła koszty procesu obejmujące wynagrodzenie radcy prawnego w kwocie 7.200 zł ustalone na podstawie § 2 ust. 1 i 2 oraz § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu (Dz. U. z 2013 r., poz. 490).

## ZARZĄDZENIE

(...)