

Sygn. akt I C 243/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 października 2015 r.

Sąd Okręgowy w Tarnowie, Wydział I Cywilny

w składzie :

**Przewodniczący: SSO Marek Syrek**

Protokolant: st. sekr. sądowy Beata Kapa

po rozpoznaniu w dniu 7 października 2015 r. w Tarnowie

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy B.

przeciwko Agencji (...)Oddziałowi Terenowemu w R.

o ustalenie

I. oddała powództwo o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości jest nieuzasadniona, ewentualnie że jest uzasadniona w innej wysokości;

II. ustala opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w B. składającej się z działek Nr (...) począwszy od 1 stycznia 2015r. na kwotę 232.855 zł (dwieście trzydzieści dwa tysiące osiemset pięćdziesiąt pięć złotych);

III. zasądza od powoda na rzecz strony pozwanej kwotę 7.200 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

**SSO Marek Syrek**

Sygn. akt I C 243/15

## UZASADNIENIE

wyroku z 7 października 2015 r.

Strona powodowa Gmina B. w pozwie skierowanym przeciwko Agencji (...)domagała się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w B. składającej się z działek nr (...) dokonana przez stronę pozwaną w zawiadomieniu z 31 października 2014 r. i określająca tą opłatę począwszy od 1 stycznia 2015 r. na kwotę 232.855 zł jest nieuzasadniona, ewentualnie jest uzasadniona w innej wysokości.

Uzasadniając żądanie wskazała, że przy ustaleniu wysokości opłaty nie wzięto pod uwagę nakładów dokonanych na nieruchomość przez stronę powodową, a polegających na budowie dróg, kanalizacji sanitarnej i deszczowej w kwocie 6.073.542,56 zł oraz nakładów związanych z koniecznymi pracami geodezyjnymi w kwocie 43.620,30 zł.

Strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania. Uzasadniając swoje stanowisko wskazała, że zgodnie z art. 77 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość nakładów dokonanych przez użytkownika wieczystego na nieruchomość zalicza się na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną. Tymczasem w analizowanym stanie faktycznym nie można mówić o aktualizacji opłaty, gdyż została

ona ustalona po raz pierwszy. Z tego względu dopiero przy kolejnym ustaleniu opłaty użytkownik wieczysty będzie uprawniony do żądania zaliczenia wartości dokonanych nakładów na poczet aktualizowanej opłaty.

Niesporne pomiędzy stronami było, że aktualna wartość działek nr (...) położonych w B. wynosi 23.285.500 zł.

Niesporne było również, że wskazane wyżej nieruchomości wchodzą w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

Zawiadomieniem z 31 października 2014 r. Agencja (...)ustaliła po raz pierwszy opłatę z tytułu użytkowania wieczystego działek nr (...) począwszy od 1 stycznia 2015r. na kwotę 232.855 zł przyjmując stawkę opłaty w wysokości 1 % aktualnej wartości nieruchomości.

Po otrzymaniu powyższego zawiadomienia Gmina B. złożyła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w T. wniosek o ustalenie, że wymierzenie opłaty w powyższej wysokości nie jest uzasadnione.

Orzeczeniem z 28 stycznia 2015 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze wniosek Gminy B. oddaliło.

(dowód: akta postępowania administracyjnego – k. 92-111).

Powyższych ustaleń Sąd dokonał na podstawie dowodu z dokumentów. Dokumenty te nie były kwestionowane przez strony. Nie budzą również wątpliwości sądu.

Sąd oddalił wniosek strony powodowej o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego celem ustalenia wartości nakładów dokonanych przez powoda na nieruchomość będąca przedmiotem postępowania. Dowód ten okazał się bowiem nieprzydatny dla rozstrzygnięcia sprawy z uwagi na brak możliwości zaliczenia wartości nakładów na poczet opłaty.

Sąd zważył, co następuje.

Żądanie pozwu nie mogło zostać uwzględnione.

W sprawie niniejszej kwestionowana opłata z tytułu użytkowania wieczystego dotyczy nieruchomości wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa. Dlatego też ustalenie wysokości opłaty odbywa się w trybie określonym w ustawie z 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

Stosownie do art. 17 b tej ustawy opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego wynosi w odniesieniu do nieruchomości Zasobu wykorzystywanych na cele rolne 1 % wartości nieruchomości ustalonej w sposób określony w art. 30 ust. 1 tej ustawy, przy czym wartość gruntu rolnego można ustalić w sposób określony w art. 30 ust. 2.

Żaden z przepisów tej ustawy nie przewiduje możliwości zaliczenia wartości nakładów dokonanych przez użytkownika wieczystego na wysokość ustalonej opłaty. Podstawy takiej nie stanowi również art. 17 b ust. 2 a ustawy odsyłający do przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, ale jedynie w zakresie dotyczącym postępowania w razie wypowiedzenia opłaty rocznej.

Tymczasem art. 77 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowiący podstawę zaliczenia wartości dokonanych nakładów na poczet aktualizowanej opłaty ma charakter materialnoprawny. Stanowi odrębną regulację, która nie znajduje zastosowania w przypadku nieruchomości wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa. Pogląd powyższy jest powszechnie akceptowany w orzecznictwie sądów powszechnych oraz Sądu Najwyższego (por. wyrok Sądu Najwyższego z 21 czerwca 2013 r., I CSK 741/12, Lex nr 1396368, wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 10 maja 2013 r. I ACa 39/13, Lex nr 1342414, wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z 31 października 2014 r. I ACa 415/14, Lex nr 1554623) i sąd orzekający w niniejszej sprawie go podziela.

Brak podstawy prawnej do uwzględniania wysokości dokonanych nakładów przy ustaleniu opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego sprawia, że wysokość opłaty podlega ustaleniu wyłącznie na podstawie aktualnej wartości nieruchomości i odpowiedniej stawki procentowej.

Niesporne pomiędzy stronami było, że wartość nieruchomości wynosi 23.285.500 zł, a więc przy zastosowaniu stawki jednoprocetowej z art. 17 b ust. 1 pkt 2 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa opłata roczna wynosi 232.855 zł.

Z powyższych względów żądanie strony powodowej nie mogło zostać uwzględnione. Jednocześnie wskazać należy, że zgodnie z art. 80 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami w związku art. 17 b ust. 2 a ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa w wyniku wniesienia przez stronę powodową sprzeciwu od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego z 28 stycznia 2015 r. orzeczenie to utraciło moc, a tym samym sąd zobowiązany jest do ustalenia właściwej wysokości opłaty rocznej. Powództwo wniesione przez Gminę B. ma bowiem charakter powództwa o ukształtowanie prawa, a wydany wyrok ma charakter konstytutywny (por. uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 29 maja 2014 r. I ACa 1044/10, Lex nr 1483861). Dlatego też konieczne stało się ustalenie, iż opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego działek bliżej opisanych w wyroku od 1 stycznia 2015 r. wynosi 232.855 zł.

O kosztach postępowania, na które składa się wynagrodzenie pełnomocnika strony pozwanej w wysokości stawki minimalnej orzeczono na podstawie art. 98 1 kpc.

SSO Marek Syrek