

Sygn. akt I C 78/20

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 marca 2022 r.

Sąd Rejonowy w Gliwicach Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Joanna Zachorowska

Protokolant: Sylwia Pordzik

po rozpoznaniu w dniu 2 marca 2022 roku w Gliwicach

na rozprawie sprawy z powództwa (...) Państwowych S.A. w W.

przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi Miasta G.

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

1. ustala, że aktualizacja opłaty rocznej za prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w G., stanowiącej działkę nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Gliwicach prowadzi księgę wieczystą nr (...) od 1 stycznia 2020 roku jest uzasadniona w wysokości 4 854,60 zł (cztery tysiące osiemset pięćdziesiąt cztery złote sześćdziesiąt groszy) w miejsce dotychczasowego zwolnienia od opłaty z tytułu użytkowania wieczystego;
2. w pozostałym zakresie powództwo oddala;
3. koszty postępowania rozdziela po połowie i w związku z tym zasądza od powódki na rzecz pozwanego kwotę 800 zł (osiemset złotych);
4. nakazuje pobrać od powódki i pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gliwicach kwoty po 49,94 zł (czterdzieści dziewięć złotych dziewięćdziesiąt cztery grosze) tytułem wydatków.

Sędzia Joanna Zachorowska

Sygn. akt I C 78/20

UZASADNIENIE

11 października 2019 roku (...) Państwowe Spółka Akcyjna w W. złożyła wniosek do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w K. o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działki nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), dokonana pismem z 4 października 2019 roku, od 1 stycznia 2017 roku jest nieuzasadniona.

Powódka podniosła, że wypowiedzenie/ustalenie nowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, doręczone jej 9 października 2019 roku, budzi wątpliwości co do sposobu jej ustalenia przez organ administracyjny. Grunt był zwolniony z opłaty. Organ nie wskazał jaki biegły sporządził wycenę nieruchomości ani gdzie z operatem można się zapoznać. Nawet gdyby przyjąć zasadność ustalenia opłaty, to winna ona obowiązywać dopiero od 2020 roku.

19 listopada 2019 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze w K. ustaliło opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu w dotychczasowej wysokości.

Sprzeciw od orzeczenia SKO w K. wniósł Skarb Państwa – Prezydent Miasta G.. Zażądał ustalenia, że spółka jest obowiązana uiszczać opłatę za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości w wysokości 4 854,60 zł od 1 stycznia 2017 roku, a także kosztów postępowania.

Pozwany wskazał, że działka nr (...) była zwolniona od opłat za użytkowanie wieczyste na podstawie art. 8 ustawy o transporcie kolejowym. W związku z wejściem w życie z dniem 30 grudnia 2016 roku ustawy o zmianie ustawy o transporcie kolejowym oraz niektórych ustaw przedmiotowa nieruchomość od 1 stycznia 2017 roku nie podlegała już zwolnieniu od opłat, jako że była zajęta pod infrastrukturę nieczynną. Skoro nie ustalono nigdy wysokości opłaty rocznej, w chwili ustania zwolnienia powstała taka konieczność. Skarb Państwa – Prezydent Miasta G. podał, że żadne przepisy u.g.n. nie regulują takiej sytuacji. Z ostrożności pismem z 4 października 2019 roku dokonał aktualizacji opłaty rocznej w drodze wypowiedzenia.

W piśmie z 8.10.2020 r. powódka podtrzymała dotychczasowe stanowisko twierdząc, że w dalszym ciągu zwolniona jest z opłaty za użytkowanie wieczyste. Wniosła o zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania. Podała, że brak jest uzasadnienia dla przyjęcia stawki procentowej w wysokości 3% właściwej dla pozostałych nieruchomości gruntowych.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny

(...) Państwowe Spółka Akcyjna w W. jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w G., stanowiącej działkę o numerze (...), dla której Sąd Rejonowy w Gliwicach prowadzi księgę wieczystą o numerze (...).

Na podstawie decyzji Wojewody (...) nr (...) (...) z 13 lutego 2006 roku (...) Państwowe Spółka Akcyjna w W. została zwolniona z opłat za użytkowanie wieczyste wskazanej nieruchomości.

/okoliczności bezsporne, a nadto dowód: pismo z 6 września 2019 roku (dokument w aktach Samorządowego Kolegium Odwoławczego)/

Pismem z 4 października 2019 roku Skarb Państwa – Prezydent Miasta G. ustalił w drodze wypowiedzenia opłatę roczną za użytkowanie wieczyste działki nr (...) od 1 stycznia 2017 roku na kwotę 4 854,60 zł wskazując, że stanowi ona 3% wartości działki. Skarb Państwa podał, że na nieruchomości znajduje się nieczynna, w znacznej części rozebrana infrastruktura kolejowa. Wartość nieruchomości (161 820 zł) ustalono na podstawie operatu szacunkowego z 2.9.2019 r. sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego. Z ekspertyzą można było zapoznać się w siedzibie Urzędu Miejskiego w G.. Pouczono użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia.

/bezsporne, a nadto dowód: wypowiedzenie z 4 października 2019 roku (dokument w aktach Samorządowego Kolegium Odwoławczego)/

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej położonej w G., składającej się z działki o numerze (...), dla której Sąd Rejonowy w Gliwicach prowadzi księgę wieczystą nr (...), na dzień 4 października 2019 roku wynosiła 276 000 zł.

/dowód: opinia biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości (k. 59-81)/

Działka nr (...) położona jest w pobliżu ul. (...) w G. pomiędzy polami i łąkami. Jest zarośnięta krzewami i drzewami. Na działce nie ma czynnej infrastruktury kolejowej.

/dowód: opinia biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości (k. 59-81), protokół z oględzin nieruchomości z akt sprawy II C 1352/19 Sądu Rejonowego w Gliwicach (k. 115-116)/

Sąd zważył, co następuje

Powództwo w części podlegało uwzględnieniu.

Bezspornym pozostawało, że przed 1 stycznia 2017 roku powódka była zwolniona z opłat za użytkowanie wieczyste działki nr (...) należącej do Skarbu Państwa. Stan ten uległ zmianie wobec wejścia w życie ustawy z 16 listopada 2016 roku o zmianie ustawy o transporcie kolejowym oraz niektórych innych ustaw. W związku z powyższym Skarb Państwa, reprezentowany przez Prezydenta Miasta G., określił wysokość opłaty rocznej, oznaczając stawkę procentową opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste oraz wskazując wartość nieruchomości.

W myśl art. 221 ust. 2 ustawy z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami jeżeli przy oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nie została określona wysokość stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, właściwy organ określi wysokość tej stawki, z wyłączeniem przypadków, o których mowa w art. 217 ust. 1, stosując tryb postępowania określony w art. 78-81.

Jedną z sytuacji, w jakich oddając nieruchomość w użytkowanie wieczyste czy też stwierdzając nabycie użytkowania wieczystego z mocy prawa nie określa się wysokości stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest ta, w której użytkownik wieczysty korzysta z ustawowego zwolnienia z ponoszenia owych opłat. Z chwilą ustania ustawowych przesłanek zwolnienia z opłaty właściciel zobowiązany jest dostosować treść stosunku prawnego łączącego go z użytkownikiem wieczystym do zasad wynikających z ustawy poprzez wypowiedzenie zasad dotychczasowych i złożenie oferty ustalenia nowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 6 grudnia 2018 roku w sprawie V ACa 1633/17). W przypadku gdy w czasie trwania użytkowania wieczystego nastąpi trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, znajduje zastosowanie art. 73 ust. 2 u.g.n., a zmiana stawki procentowej opłaty dochodzi do skutku przy wykorzystaniu trybu postępowania określonego w art. 78-81 u.g.n. (por. wyrok Sądu Najwyższego z 13 października 2017 roku, sygn. akt I CSK 36/17).

Zgodnie z art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami aktualizacji opłaty rocznej dokonuje właściwy organ, wypowiadając w formie pisemnej wysokość dotychczasowej opłaty w terminie do 31 grudnia roku poprzedzającego oraz przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia nowej wysokości opłaty rocznej. W wypowiedzeniu należy wskazać sposób obliczenia nowej wysokości opłaty rocznej i pouczyć użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Do wypowiedzenia dołącza się informację o wartości nieruchomości, o której mowa w art. 77 ust. 3 oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym. Do doręczenia wypowiedzenia stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego.

Wprowadzenie ustawą nowelizująca z 16 listopada 2016 roku o zmianie ustawy o transporcie kolejowym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2016 r., poz. 1923), która weszła w życie 30 grudnia 2016 roku, opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości wykorzystywanych pod nieczynną infrastrukturą kolejową – w braku odmiennego postanowienia ustawowego – nie mogło automatycznie oddziaływać na trwające stosunki użytkowania wieczystego. Zastosowanie stawki w ukształtowanym ustawowo stosunku prawnym wymagało złożenia oświadczenia wypowiadającego dotychczas obowiązującą stawkę opłaty rocznej, nawet w sytuacji, gdy stawka ta wcześniej była zerowa. Właściciel powinien był, zgodnie z treścią art. 78 u.g.n. w związku z art. 221 u.g.n., wypowiedzieć w formie pisemnej wysokość dotychczasowej opłaty wynoszącej zero złotych w terminie do 31 grudnia roku poprzedzającego, przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia nowej wysokości opłaty rocznej.

Na gruncie niniejszej sprawy Skarb Państwa pismem z 4 października 2019 roku ustalił w drodze wypowiedzenia opłatę roczną za użytkowanie wieczyste działki nr (...) od 1 stycznia 2017 roku na kwotę 4 854,60 zł wskazując, że stanowi ona 3% wartości działki. Skarb Państwa podał, że na nieruchomości znajduje się nieczynna, w znacznej części rozebrana infrastruktura kolejowa. Wartość nieruchomości (161 820 zł) ustalono na podstawie operatu szacunkowego z 2.9.2019 r. sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego. Z ekspertyzą można było zapoznać się w siedzibie Urzędu Miejskiego w G.. Pouczono użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia.

Pismo powyższe uznać należało za bezskuteczne w części dotyczącej okresu od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2019 roku. Wypowiedzenie złożone w 2019 roku może bowiem dotyczyć dopiero okresu od 1 stycznia 2020 roku.

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej położonej w G., stanowiącej działkę o numerze (...), dla której Sąd Rejonowy w Gliwicach prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), na dzień dokonania wypowiedzenia wynosiła 276 000 zł. Cena nieruchomości wskazana przez pozwanego nie przewyższyła ceny oszacowanej przez biegłego sądowego. Działka nr (...) położona jest w pobliżu ul. (...) w G. pomiędzy polami i łąkami. Jest zarośnięta krzewami i drzewami. Nie ma na niej czynnej infrastruktury kolejowej. Biorąc pod uwagę fakt, że na terenie działki znajduje się nieczynna infrastruktura kolejowa przyjąć należało, że opłata roczna winna zostać ustalona przy zastosowaniu stawki 3% ceny, zgodnie z art. 72 ust. 3 pkt 5 u.g.n. Skarb Państwa w wypowiedzeniu z 4 października 2019 roku prawidłowo ją określił.

W niniejszej sprawie nie ma zastosowania regulacja zawarta w art. 77 u.g.n. przewidująca stopniowy wzrost opłaty w przypadku, gdy nowo ustalona opłata jest dwukrotnie wyższa od dotychczasowej opłaty rocznej. Jak wynika z treści przywołanego art. 221 u.g.n., w przypadku wystąpienia trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości, zmiana opłaty rocznej następuje w trybie art. 78-81 u.g.n. Tym samym zastosowania nie znajduje art. 77 u.g.n., przewidujący stopniowy wzrost opłaty, której ostateczna wysokość - stanowiąca iloczyn wartości nieruchomości oraz stawki procentowej - jest pobierana od użytkownika wieczystego dopiero w trzecim roku.

Reasumując: działania podjęte przez Skarb Państwa w październiku 2019 roku mogły doprowadzić do ustalenia stawki opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste obowiązującej dopiero od 1 stycznia 2020 roku. Złożenie oświadczenia o ustaleniu stawek opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste za lata 2017, 2018 i 2019, czyli za okres trzech lat wstecz, nie znajduje uzasadnienia prawnego. Odmiennie natomiast Sąd ocenił możliwość aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste od 2020 roku. Mając na uwadze, że pozwany prawidłowo zastosował tryb określony w artykułach od 78 do 81 u.g.n., przyjąć należało, że aktualizacja opłaty została skutecznie przeprowadzona na ten okres.

Mając powyższe na uwadze Sąd ustalił, że aktualizacja opłaty rocznej za prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w G., stanowiącej działkę nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Gliwicach prowadzi księgę wieczystą nr (...) od 1 stycznia 2020 roku jest uzasadniona w wysokości 4 854,60 zł, w miejsce dotychczasowego zwolnienia od opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. W pozostałym zakresie powództwo oddalono.

O kosztach procesu orzeczono 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. Na koszty (...) Państwowych Spółki Akcyjnej w W. złożyły się: opłata od pozwu w wysokości 400 zł, wynagrodzenie pełnomocnika powódki w wysokości 1 800 zł. Koszty Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta G. to wynagrodzenie pełnomocnika pozwanego w wysokości 1 800 zł oraz wykorzystana zaliczka na poczet wynagrodzenia biegłego w wysokości 2 000 zł. Razem poniesione koszty dały kwotę 6 000 zł. Mając na uwadze wynik postępowania Sąd uznał, że strony wygrały w tym samym stopniu, dlatego też koszty winny ponieść po połowie. Biorąc pod uwagę, że Skarb Państwa uścił w toku postępowania koszty w łącznej wysokości 3 800 zł, należało zasądzić od (...) na rzecz Skarbu Państwa – Prezydent Miasta G. kwotę 800 zł (3 800 – 3 000 zł).

Zgodnie z art. 113 ust. 1 ustawy z 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych kosztami sądowymi, których strona nie miała obowiązku uścił lub których nie miał obowiązku uścił kurator albo prokurator, sąd w orzeczeniu kończącym sprawę w instancji obciąża przeciwnika, jeżeli istnieją do tego podstawy, przy odpowiednim zastosowaniu zasad obowiązujących przy zwrocie kosztów procesu. W niniejszej sprawie do rozliczenia niepokrytych kosztów sądowych odpowiednie zastosowanie miał przepis art. 100 k.p.c. W konsekwencji Sąd nakazał pobrać od powódki i pozwanego na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Gliwicach kwoty po 49,94 zł tytułem zwrotu wydatków na opinię biegłego, tymczasowo pokrytych ze środków budżetowych.

Sędzia Joanna Zachorowska