

Sygn. akt I Ca 183/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 kwietnia 2013r.

### **Sąd Okręgowy w Ostrołęce Wydział I Cywilny**

w składzie:

Przewodniczący- Sędzia SO Tomasz Deptuła

Sędzia SO Marek Konrad

Sędzia SO Jerzy Pałka

Protokolant: Ewelina Nadolna

po rozpoznaniu w dniu 22 kwietnia 2013r. w Ostrołęce

na rozprawie

sprawy z powództwa Poczty Polskiej S.A. w W.

przeciwko Skarbowi Państwa - Staroście (...)

o ustalenie wysokości stawki opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości

na skutek apelacji powoda od wyroku Sądu Rejonowego w Wyszkowie - V Zamiejscowy Wydział Cywilny z siedzibą w Pułtusku z dnia 30 października 2012r., sygn. akt I C 317/12

### **orzeka:**

1. oddala apelację;
2. zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 60 (sześćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego w postępowaniu odwoławczym.

## UZASADNIENIE

Uzasadniając **wyrok z dnia 30 października 2012 r., sygn. akt I C 317/12** w sprawie z powództwa **Poczty Polskiej SA w W.** przeciwko **Skarbowi Państwa – Staroście (...)** o **ustalenie wysokości stawki opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości**, w którego **pkt. 1.** oddalił powództwo; **w pkt. 2.** zasądził od powoda na rzecz pozwanego koszty zastępstwa prawnego, b. **Sąd Rejonowy w Pułtusku:**

### **1. Ustalił w najistotniejszym dla rozstrzygnięcia zakresie, że:**

Skarb Państwa jest właścicielem nieruchomości o powierzchni 0,09 ha w P. oznaczonej numerem ewidencyjnym (...). Poczta Polska SA w W. jest użytkownikiem wieczystym tej nieruchomości na podstawie decyzji Wojewody (...) z dnia 14.04.1999 r., w której stwierdzono nabycie przez państwową jednostkę organizacyjną „(...)”, (...) w W. z mocy prawa w dniu 5.12.1990 r. prawa użytkowania wieczystego na okres 99 lat. W decyzji opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości ustalono na podstawie art. 72 ust. 1 i ust. 3 pkt. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami w wysokości 3% ceny nieruchomości (określonej na dzień wydania decyzji na 4.370 zł), tj. w kwocie 131 zł. Pismem z dnia 16.10.2008 r. Starosta (...) wypowiedział z dniem 31.12.2008. Poczcie Polskiej SA w W. wysokość dotychczasowej opłaty

rocznej za użytkowanie wieczyste działki i od dnia 1.01.2009 r. ustalił nową wysokość opłaty rocznej w kwocie 515,70 zł. Nowa opłata roczna została ustalona przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej w wysokości 3% wartości nieruchomości ustalonej na kwotę 17.190 zł. Powódka początkowo uiszczała opłatę roczną w nowej stawce, a następnie uznała, że opłata jest ustalona w zawyżonej wysokości, nieadekwatnej do celu publicznego, na jaki nieruchomość jest wykorzystywana i dlatego 22.06.2011 r. złożyła do reprezentującego Skarb Państwa Starosty (...)wniosek o ustalenie, że stawka opłaty z uwagi na korzystanie z gruntu przez powódkę na cel publiczny, tj. świadczenie powszechnych usług pocztowych, powinna wynosić 1%, a nie 3% wartości nieruchomości. Brak zgody stron zaowocował ostatecznie niniejszym procesem.

Na nieruchomości znajduje się budynek Urzędu Pocztowego w P., stanowiący odrębny od gruntu przedmiot własności. W urzędzie pocztowym świadczone są przede wszystkim usługi pocztowe ale także w niewielkim zakresie, w tym samym pomieszczeniu, prowadzona działalność komercyjna Banku (...), usług ubezpieczeniowych, sprzedawane towary przemysłowe. Należy to do zakresu czynności pracowników Urzędu Pocztowego.

## **2. Dokonał oceny tak zrekonstruowanego stanu faktycznego, wg której:**

Nie jest możliwa zmiana stawki procentowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, gdyż z art. 72 ust. 3 pkt. 4 i 5 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 201 Or. Nr 102, poz. 651, ze zm.), art. 221 ust. 1 tejże ustawy wyraźnie wynika, że przepis art. 72 ust. 3 ustawy stosuje się odpowiednio do nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste przed dniem 1.01.1998 r., tj. przed wejściem w życie ustawy o gospodarce nieruchomościami, przy czym ustalenie stawki opłaty rocznej w trybie tego przepisu jest możliwe tylko wówczas, gdy przy oddaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste nie została ona ustalona (art. 221 ust. 2) lub nie został ustalony cel, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste (art. 221 ust. 3), w takiej sytuacji stawkę procentową opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości - zgodnie z art. 72 ust. 3 ustawy - przyjmuje się stosownie do celu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste wynikającego z faktycznego sposobu korzystania z nieruchomości i nie trzeba wykazywać przewidzianej w art. 73 ust. 2 ustawy trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości po oddaniu jej w użytkowanie wieczyste.

W niniejszej sprawie nie można przyjąć, że przy oddaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste nie został określony cel, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste. Nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste na podstawie decyzji Wojewody (...) z dnia 14.04.1999 r. stwierdzającej nabycie użytkowanie wieczystego przez powódkę z mocy prawa, a w decyzji tej cel oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste został określony. Wprawdzie nie został określony przez jego opisanie, ale wyraźnie wynika ze wskazanego w decyzji przepisu będącego podstawą ustalenia stawki procentowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości. W decyzji określono stawkę procentową na 3%, jako jej podstawę podając art. 72 ust. 3 pkt. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami, co oznacza, że w decyzji określono, iż nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste na cel wskazany w tym przepisie. Z tych względów nie zachodzi przesłanka z art. 221 ust. 3 ustawy (brak określenia celu oddania w użytkowanie wieczyste) pozwalająca na ustalenie stawki opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste na podstawie art. 72 ust. 3, tj. stosownie do sposobu, w jaki faktycznie nieruchomość jest wykorzystywana.

Podmiot, który otrzymał w użytkowanie wieczyste nieruchomość przed dniem 1.01.1998 r., po wejściu w życie ustawy o gospodarce nieruchomościami mógł żądać ustalenia stawki opłaty rocznej wyłącznie w sytuacji, gdy wcześniej nie została ona ustalona lub nie został ustalony cel, na który nieruchomość została oddana. Natomiast zmiana wysokości stawki procentowej opłaty za użytkowanie wieczyste już raz prawomocnie ustalonej może nastąpić wyłącznie w sytuacji spełnienia przesłanek przewidzianych w przepisie art. 73 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, tj. w przypadku gdy po oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nastąpi trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości powodująca zmianę celu. Stawkę procentową opłaty rocznej zmienia się wówczas stosownie do zmiany tego celu stosując tryb postępowania określony w art. 78-81 ustawy.

Po wejściu w życie ustawy o gospodarce nieruchomościami stawka procentowa opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości została prawomocnie ustalona na 3% wartości nieruchomości przez wypowiedzenie tej

opłaty z dniem 31.12.2008 r., dokonane przez Starostę (...) pismem z dnia 16.10.2008 r. Powódka nie kwestionowała wypowiedzenia i uiszczała opłatę roczną ustaloną w wysokości stanowiącej 3% wartości nieruchomości, dlatego obecnie zmiana wysokości stawki procentowej opłaty za użytkowanie wieczyste może być dokonana nie na podstawie art. 221 ust. 3 w zw. z art. 72 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a jedynie w sytuacji przewidzianej w art. 73 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W ocenie Sądu powódka nie wykazała przesłanek z art. 73 ust. 2 ustawy, tj. nie udowodniła, że po oddaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z tej nieruchomości powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste. Od momentu oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomość cały czas wykorzystywana jest na te same cele i nie doszło do trwałej zmiany sposobu wykorzystywania nieruchomości po oddaniu w użytkowanie wieczyste, co jest przesłanką zmiany wysokości stawki procentowej opłaty rocznej na podstawie art. 73 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Nawet przy przyjęciu, że zachodzą podstawy zmiany stawki procentowej opłaty za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości na podstawie art. 72 ust. 3 w zw. z art. 221 ustawy o gospodarce nieruchomościami, to nie byłoby zasadne żądanie ustalenia, że stawka opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste powinna wynosić 1% z uwagi na korzystanie z gruntu przez powódkę jako operatora publicznego mającego obowiązek świadczenia powszechnych usług pocztowych. Powódka świadcząc powszechne usługi pocztowe spełnia cel publiczny wg art. 6 pkt. 6a ustawy o gospodarce nieruchomościami, nie jest to jednak wyłączny rodzaj prowadzonej działalności. Dlatego nie można uznać, iż nieruchomość jest wykorzystywana wyłącznie na cel publiczny, co również przesądza o niezasadności żądania, gdyż prowadzenie na nieruchomości także działalności komercyjnej niezwiązanej z celami publicznymi wyłącza możliwość zastosowania przepisu art. 72 ust. 3 pkt. 4 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami dopuszczającego ustalenie niższej, 1% stawki procentowej opłaty rocznej. Tylko w sytuacji, gdy nieruchomość wykorzystywana jest wyłącznie w celach wskazanych w art. 6 ustawy i nie jest przy tym prowadzona działalność o charakterze zarobkowym, zachodzą warunki zastosowania niższej stawki procentowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste.

O kosztach procesu orzekł na podstawie art. 98§2 k.p.c. w zw. z §6 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

***Z oceną nie zgodził się powód zaskarżając apelacją w całości wyrok i zarzucając:***

1) naruszenie prawa materialnego – art. 221 ust. 1 i ust. 3 w związku z art. 6 pkt. 6a w zw. z art. 72 ust. 3 pkt. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami przez ich niezastosowanie;

2) sprzeczność istotnych ustaleń z treścią zebranego materiału dowodowego przez przyjęcie, że art. 221 ust. 1 i ust. 3 ustawy w związku z art. 6 pkt. 6a oraz art. 72 ust. 3 pkt. 4 o gospodarce nieruchomościami nie mają zastosowania w sprawie mimo, iż Sąd ustalił, że z decyzji uwłaszczeniowej Wojewody (...), wydanej dnia 14 kwietnia 1999 r. wynika, iż nie był w niej określony cel na jaki nieruchomość została oddana, jak również niezastosowanie w/w przepisów mimo ustalenia, że powódka jako operator publiczny, poprzez świadczenie powszechnych usług pocztowych spełnia cel publiczny, o którym mowa w art. 6 ust. 6a ustawy o gospodarce nieruchomościami, co uzasadnia stosowanie stawki 1% wg. art. 72 ust. 3 pkt. 4;

3) błąd w ustaleniach faktycznych mający wpływ na rozstrzygnięcie przez przyjęcie, że wysokość stawki opłaty za użytkowanie wieczyste została ustalona decyzją z dnia 14.04.1999 r. podczas kiedy oświadczenie a nie decyzja administracyjna na podstawie art. 78 – 81 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami ustalające nową wysokość opłaty rocznej przy zastosowaniu stawki 3% nie zamknęło powodowi możliwości wszczęcia postępowania, na wniosek o ustalenie stawki opłaty rocznej w wysokości 1% w trybie art. 78-81 ustawy.

Wskazując na powyższe wniósł o zmianę wyroku i ustalenie, że opłata roczna za użytkowanie wieczyste wskazanej nieruchomości przy zastosowaniu stawki w wysokości 1% wartości nieruchomości wynosi 171, 90 zł. ewentualnie

o uchylenie wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. Ponadto wniósł o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania sądowego za obie instancje.

Pozwany wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie od powoda kosztów postępowania odwoławczego.

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

Apelacja była niezasadna, gdyż motywy zaskarżonego orzeczenia kierunkowo odpowiadają treści przytoczonych przepisów, które co do zasady słusznie wskazano, jako prawną podstawę rozstrzygnięcia. Ocenę jurydyczną zrekonstruowanego stanu faktycznego należało generalnie podtrzymać – ze zmianą kierunku wykładni tych przepisów dokonaną poniżej. Podobnie za adekwatny do zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, a przy tym zasadniczo niesporny uznać zrekonstruowany stan faktyczny. Ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego są na tyle precyzyjne, by uznać je za wystarczające do oceny żądania pozwu oraz w pełni podzielić. Znajdują wystarczające umocowanie w zgromadzonym materiale dowodowym stanowiącym w zdecydowanej mierze dokumenty pozwalające na szczegółowe ustalenie porządku i treści dokonywanych czynności, co z uwagi na upływ czasu w oparciu o osobowe środki dowodowe nastąpiłoby w sposób mniej precyzyjny, a przy tym wiążący się jeszcze z koniecznością przewyciężenia ich subiektywizmu, od czego – wobec braku zarzutów stron – wskazane jako dowodowa podstawa dokonanych ustaleń faktycznych dokumenty były wolne.

Odnosząc zarzuty apelacji do treści uzasadnienia zaskarżonego wyroku należy zaaprobować ocenę Sądu I instancji bezzasadności powództwa – lecz z ograniczeniem zakresu z uwagi, na który roszczenie nie mogło znaleźć ochrony prawnej wg następującego wyводу.

Decyzja o stwierdzeniu nabycia wieczystego użytkowania, wg Sądu Okręgowego, nie zawierała określenia celu, na który oddano nieruchomości w wieczyste użytkowanie. W oparciu o wskazaną podstawę prawną decyzji możliwa była weryfikacja jedynie negatywna celu, na jaki oddano nieruchomości w wieczyste użytkowanie przez ustalenie, że celem tym nie były cele opisane w pkt. 72 ust. 3 ppkt 1. – 4 ustawy, a okazały się nim być opisane w ppkt 5 „pozostałe nieruchomości gruntowe”. Nie sposób w tym wypadku mówić o zdefiniowaniu celu z braku jakiegokolwiek punktu odniesienia dalszej kwalifikacji. Zdefiniowano natomiast, że w opisanym wypadku opłata będzie wynosić 3% ceny nieruchomości. Nie było zarazem sporne, że sposobem wykorzystania nieruchomości – wg nomenklatury obowiązującej od 2007 r. – był i pozostał sposób podlegający jego kwalifikacji na cel publiczny. To sposób korzystania z nieruchomości w ich wypadku definiuje cel (publiczny) oddania i korzystania z nieruchomości będącej w wieczystym użytkowaniu, co trzeba przyjąć z uwagi na jednoznaczność w tym zakresie treść analizowanego przez Sąd Rejonowy art. 221 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Skoro cel na jaki oddano nieruchomości w wieczyste użytkowanie nie został określony w decyzji, przy definicji tego celu trzeba się odwołać do sposobu (niezmiennego i niespornego) korzystania z nieruchomości, którym z kolei posłużyć się przy określaniu stawki opłaty. Podstawowym celem wynikającym ze sposobu korzystania z nieruchomości jest cel publiczny, zgodnie więc z art. 73 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami stawkę procentową opłaty rocznej należałoby przyjąć z uwzględnieniem sposobu korzystania z nieruchomości na cel publiczny. Zgodnie z art. 221 ust. 1 in fine ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – w związku ze zmianą ustawy od 2007 r. wyrażającą się m. in. wprowadzeniem w jej art. 72 ust. 3 pkt 4 uzależnienia wysokości stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego za nieruchomości gruntowe oddane na realizację celów publicznych (do 1% ceny) – zmiany wysokości stawek procentowych opłat rocznych przez właściwe organy dokonuje się przy zastosowaniu trybu postępowania określonego w art. 78-81. Możliwość zmiany odnosi się również do stawki procentowej opłaty, skoro zmiany stawki procentowej mogą wynikać z trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości albo ustawowej korekty dotychczasowych stawek. Po wejściu w życie omawianej regulacji pismem z 16 października 2008 r. Starosta (...) wypowiedział z dniem 1 stycznia 2009 roku wysokość dotychczasowej opłaty rocznej i ustalił nową wysokość opłaty, jednak przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej w wysokości 3% ceny nieruchomości. Opłata ta była przez powódkę uiszczana mimo, że zmaterializowała się podstawa ustalenia opłaty na poziomie 1%. Wypowiedzenie nie zostało zakwestionowane i trzeba przyjąć, że przystępując do uiszczania opłaty w nowej stawce, powódka przyjęła ofertę nowej wysokości stawki, przez co obowiązuje ona jako

zapropionowana wypowiedzeniem. Wypowiedzenie dotyczyło zarówno ceny nieruchomości, jak stawki procentowej, skoro obydwie te składowe finalnie decydują o uzgodnionej przez strony wysokości opłaty (por. m. in. art. 72 ust. 1 ustawy). Przyjęcie przez powódkę wypowiedzenia dotychczasowej i propozycji nowej stawki opłaty złożonych przez pozwanego wiąże strony. W chwili obecnej powódce będącej samoistnym inicjatorem postępowania w przedmiocie zmiany wysokości stawki opłaty rocznej pozostał zatem jedynie tryb wynikający z art. 81 ust. 1 w zw. z art. 221 ust. 1 in fine ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, a więc – wyłącznie – możliwość żądania aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego z uwagi na zmianę wartości nieruchomości. Tego rodzaju okoliczność faktyczna nie stanowiła podstawy żądania pozwu, które zmierzało do zmiany procentowego sposobu obliczania wysokości opłaty poprzez zmniejszenie z 3%, do 1% ceny. Po zgodnym z wolą stron, jak trzeba interpretować brak sprzeciwu, wypowiedzeniu z dnia 16 października 2008 roku nie doszło więc do sytuacji umożliwiającej w obliczu treści obowiązujących w omówionym zakresie regulacji ponowne urzeczywistnienie podstawy prawnej i faktycznej dokonania korekty ustalonej podówczas wysokości procentowej stawki opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania.

Dlatego ostatecznie za Sądem Rejonowym trzeba przyjąć, że powód nie udowodnił istnienia okoliczności faktycznych i przesłanek skutecznego wystąpienia z żądaniem zawartym w pozwie w sposób pozwalający na wydanie rozstrzygnięcia pozytywnego co do istoty sprawy. Końcowa ocena zasadności tego żądania dokonana przez Sąd I instancji była więc trafna i trzeba ją – z powyższymi korektami co do kierunku – podzielić, jako wystarczająco wnikliwą, zgodną ze zgromadzonym materiałem dowodowym, zasadami doświadczenia życiowego, przez co przekonywującą. Sąd przeprowadził w sprawie postępowanie dowodowe, a jego wyniki, w tym moc dowodów obejmujących tak osobowe (zeznania świadka), jak nieosobowe środki dowodowe (m. in. dokumentacja dot. zmian stawki opłaty) i kierunek w jakim stanowiły podstawę faktyczną ustaleń wszechstronnie uzasadnił. Zarzuty apelacji w konsekwencji to bezpodstawna, bo nie znajdująca oparcia w niczym innym, poza dość dowolnym wyobrażeniem powódki o kierunku interpretacji wskazanych regulacji polemika.

Z tych też względów Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł jak w pkt. **1.** wyroku.

O kosztach procesu za drugą instancję Sąd Okręgowy orzekł w pkt. **2.** wyroku na podstawie art. 108§1 k.p.c., art. 98§1 i §3 k.p.c. oraz §6 pkt 1 w zw. z §12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.