

**Sygn. akt: I C 187/18**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 września 2018 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Małgorzata Żelewska
Protokolant:	Stażysta Agnieszka Bronk-Marwicz

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 13 września 2018 r. w G.

sprawy z powództwa **M. B.**

przeciwko **Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta G.**

o ustalenie

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 90 zł (dziewięćdziesiąt złotych) tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Sygnatura akt: I C 187/18

## UZASADNIENIE

Powód M. B. domagał się ustalenia, że stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu Skarbu Państwa położonego w G. przy ul. (...) oznaczonego jako działka nr (...) wynosi 1 %, a nie 3 %.

Powód wskazał, iż jest użytkownikiem wieczystym ww. zabudowanej nieruchomości gruntowej, a prawo to nabył jako osoba fizyczna w dniu 7 maja 2008r. od syndyka masy upadłości (...) SA w upadłości z siedzibą w G. celem wykorzystania pod działalność gospodarczą. W momencie nabycia prawa użytkowania wieczystego dla przedmiotowej nieruchomości nie obowiązywał żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, a poprzednio obowiązujący plan, wygasły z mocy prawa z dniem 1 stycznia 2004r., zakładał, że dla tej działki funkcję „teren zabudowy wielorodzinnej z usługami”. Uchwalony w 2009r. plan miejscowy ustalił dla tej nieruchomości funkcję „zieleni urządzonej”, gdzie obowiązuje zakaz jakiegokolwiek zabudowy i możliwości komercyjnego wykorzystania działki. Obecnie, będąca przedmiotem przysługującego prawa działka, stanowi teren zieleni urządzonej publicznej i wraz z działkami przyległymi stanowi funkcjonalną całość otoczenia Estakady K.. Na działce znajduje się urządzonej publicznie dostępny ciąg pieszy, a także zlokalizowane są gazociąg niskiego ciśnienia DN50, sieć ciepłownicza z komorą ciepłowniczą, linia elektroenergetyczna niskiego napięcia eN oraz linia telekomunikacyjna. W związku z treścią miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i wynikającego z niej braku możliwości jakiegokolwiek zabudowy i komercyjnego wykorzystania nieruchomości aktualny faktyczny sposób korzystania z nieruchomości ogranicza się do celów publicznych związanych z funkcjonowaniem infrastruktury technicznej służącej do przesyłania gazu, energii cieplnej i elektryczną oraz zapewnienia łączności publicznej. W związku z powyższym nastąpiła trwała

zmiana faktycznego sposobu korzystania z nieruchomości uzasadniająca aktualizację opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste poprzez zmianę stawki tej opłaty.

(pozew k. 4-7)

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości i pozostawienie opłaty rocznej na dotychczasowej wysokości naliczonej według stawki 3 %. W ocenie strony pozwanej twierdzenia powoda są chybione, gdyż w art. 72 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami ustawodawca przesądził, iż wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana. Przepis ten zawiera enumeratywne wyliczenie ściśle określonych przypadków, gdy stawka jest inna niż 3 %. Od chwili ustanowienia na rzecz poprzednika prawnego powoda użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości naliczana jest stawka 3 %, która nigdy nie uległa zmianie. Jak wskazuje pozwany przesłanką zmiany stawki procentowej opłaty rocznej może być jedynie trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, przy czym chodzi o zmianę sposobu faktycznego korzystania z nieruchomości rzeczywiście zaistniałą a nie o charakterze potencjalnym. Wedle pozwanej nawet twierdzenie powoda o zmianie potencjalnych możliwości korzystania z nieruchomości na skutek uchwalenia nowego planu nie zostało w żaden sposób potwierdzone. Okoliczność, że zgodnie z miejscowym planem z 1988r., który wygasł z dniem 1 stycznia 2004r., przedmiotowa działka znajdowała się w strefie, dla której przypisano funkcję „teren zabudowy wielorodzinnej z usługami” nie oznacza, iż takie przeznaczenie mogło być zrealizowane. Pozwany wskazuje, iż wszystkie opinie biegłych w toczącym się równoległym postępowaniu sądowym pomiędzy stronami stwierdzają, iż z uwagi na powierzchnię, kształt oraz usytuowanie na skraju strefy planu, poza liniami zabudowy nigdy nie było możliwości zabudowy tej nieruchomości lub innego komercyjnego wykorzystania. Decydujący dla określenia stawki opłaty i ewentualnych zmian jest jednak cel, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, rzeczywisty sposób korzystania z nieruchomości i faktyczne trwałe zmiany w tym zakresie. Zdaniem pozwanego od 7 maja 2008r. tj. od chwili nabycia przez powoda prawa użytkowania wieczystego stan faktycznego zagospodarowania nieruchomości i sposób korzystania z niej nie uległy żadnym zmianom. Przebiegająca przez teren nieruchomości sieć przesyłowa oraz ciąg pieszy istniały w chwili nabycia nieruchomości przez powoda, o czym powód wiedział, a przynajmniej wiedzieć powinien i stan ten do chwili obecnej nie uległ zmianom.

(odpowiedź na pozew k. 38-40)

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Decyzją nr (...) z dnia 29 listopada 1976r. Prezydent Miasta G. przekazał w użytkowanie nieodpłatne na rzecz (...) Przedsiębiorstwa Budownictwa (...) w G. teren państwowy położony w G. przy ul. (...) stanowiący działkę oznaczoną na KM 25 nr 781/84 o powierzchni 5.525 m<sup>2</sup> objętą księgą wieczystą nr (...) z przeznaczeniem pod budowę budynku hotelowo – mieszkalnego. Decyzją z dnia 26 kwietnia 1982r. zmieniono powyższą decyzję w zakresie oznaczenia działki, poprzez wskazanie, że użytkowanie dotyczy działki nr (...) o powierzchni 6.259 m<sup>2</sup>.

Decyzją z dnia 16 czerwca 1993r. Wojewoda G. stwierdził nabycie z dniem 5 grudnia 1990r. przez (...) Przedsiębiorstwo Budownictwa (...) w G. prawa użytkowania wieczystego gruntu Skarbu Państwa położonego w G. przy ul. (...). O. – D. 28 i E. K. stanowiących wydzielone działki nr (...), a także nieodpłatne nabycie budynku stołówki (...) i budynku hotelowego. Jednocześnie, wskazano, że wykorzystanie gruntu powinno być zgodne z planem zagospodarowania przestrzennego miasta G., a okres użytkowania wieczystego ustalono na 99 lat.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o decyzję nr (...) z dnia 29 listopada 1976r. k. 11-12, wniosek z dnia 23 lipca 1982 r. k. 13, decyzję z dnia 26 kwietnia 1982r. k. 15, decyzję z dnia 16 czerwca 1993r. k. 16-17)

Na mocy umowy z dnia 7 maja 2008r. powód M. B. nabył od syndyka masy upadłości (...) S.A. z siedzibą w G. prawo użytkowania wieczystego działki nr (...) obszaru o.0396 ha, dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...).

(okoliczność bezsporna)

W chwili nabycia prawa użytkowania wieczystego przez powoda na przedmiotowej działce składowana była ziemia z wykopów pod budowę odcinka Estakady K.. Po usunięciu ziemi na działce została zasiana trawa. Na działce znajdował się także chodnik. Na działce zlokalizowane były również elementy infrastruktury technicznej, w tym m.in. gazociąg niskiego ciśnienia, sieć ciepłownicza z komorą ciepłowniczą i linia elektroenergetyczna niskiego napięcia. W chwili zakupu powyższego prawa powód prowadził działalność gospodarczą.

(dowód: przesłuchanie powoda płyta CD k. 72)

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego z 2009r. dla przedmiotowej nieruchomości przewidziano funkcję „09ZP – zieleń urządzona”. Plan obowiązujący z 1988r. do 1 stycznia 2004r. zakładał dla tej działki funkcję „teren zabudowy wielorodzinnej z usługami”.

(okoliczności bezsporne)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów oraz dowodu z przesłuchania powoda.

Oceniając zebrany w niniejszej sprawie materiał dowodowy Sąd nie dopatrył się żadnych podstaw do kwestionowania prawdziwości i wiarygodności wymienionych powyżej dowodów z dokumentów. Podkreślić bowiem należy, iż dowody w postaci decyzji administracyjnych dołączonych przez powoda mają charakter dokumentów urzędowych i w związku z tym korzystają z domniemania autentyczności i domniemania zgodności z prawdą wyrażonych w nich oświadczeń, zaś w toku niniejszego postępowania żadna ze stron nie kwestionowała powyższych domniemań w trybie art. 252 kpc.

Nadto, za wiarygodne Sąd uznał zeznania powoda. Zdaniem Sądu zeznania te są szczere i spójne, nie budzą żadnych wątpliwości w świetle zasad doświadczenia życiowego czy logicznego rozumowania, a w części były niekwestionowane i znalazły potwierdzenie w dowodach z dokumentów.

W niniejszej sprawie powód domagał się ustalenia, że stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu Skarbu Państwa położonego w G. przy ul. (...) oznaczonego jako działka nr (...) wynosi 1 %, a nie 3 %. Podstawę prawną powództwa stanowił przepis art. 73 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r. poz. 121 ze zm.). Zgodnie z tym przepisem jeżeli po oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nastąpi trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana, stawkę procentową opłaty rocznej zmienia się stosownie do tego celu. Przy dokonywaniu zmiany stawki procentowej stosuje się tryb postępowania określony w art. 78-81. Nadto, należało mieć na uwadze, że stosownie do treści 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. W myśl art. 72 ust. 2 tej ustawy stawka procentowa pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego wynosi od 15% do 25% ceny nieruchomości gruntowej. Natomiast, zgodnie z treścią art. 72 ust. 3 wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana, i wynosi: za nieruchomości gruntowe oddane na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej i innych celów publicznych oraz działalność sportową - 1% ceny (pkt 4), za pozostałe nieruchomości gruntowe - 3% ceny (pkt 5). Jak wskazuje się w orzecznictwie użytkownik wieczysty może żądać zmiany stawki procentowej opłaty rocznej ze względu na trwałą zmianę sposobu korzystania z nieruchomości, ale musi tę okoliczność wykazać (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 2 lutego 2012r., I ACa 1208/11, L.).

W ocenie Sądu powód nie wykazał przesłanek zmiany stawki procentowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste przedmiotowej działki. Z przedłożonych przez powoda dokumentów wynika, że przedmiotowa działka została oddana pod budowę budynku hotelowo – mieszkalnego, co uzasadniało zastosowanie stawki 3 %. Jak wskazano powyżej,

zgodnie z treścią art. 73 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami przesłanką zmiany stawki opłaty rocznej jest trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana. W wyroku z dnia 6 listopada 2009r. w sprawie o sygnaturze akt I CSK 109/09 Sąd Najwyższy wskazał, że przy ocenie, czy nastąpiła trwała zmiana przeznaczenia gruntu uzasadniająca zmianę stawki opłaty rocznej, którą zobowiązany jest płacić użytkownik wieczysty, decydujące znaczenie należy przywiązywać do zachowania samego użytkownika wieczystego. Podobne stanowisko zajmują sądy powszechne, wskazując na decydujące znaczenie zachowania samego użytkownika wieczystego oraz sposób w jaki faktycznie wykorzystuje nieruchomości i jaką faktycznie działalność na niej prowadzi. Aktualizację opłaty za użytkowanie wieczyste uzasadnia jedynie faktyczna i trwała zmiana sposobu użytkowania wieczystego (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 29 czerwca 2011r., I ACa 666/11, L.). W innym orzeczeniu stwierdzono, że dopiero ocena - w konkretnym stanie faktycznym - zarówno decyzji administracyjnych odnoszących się do nieruchomości, jak i czynności podejmowanych w stosunku do niej przez użytkownika wieczystego może dać odpowiedź na pytanie, czy nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości i czy jest ona w danym roku wykorzystywana już na cele mieszkalne (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 15 września 2015r., VI ACa 1399/14, L.).

Mając na uwadze wskazane powyżej okoliczności Sąd doszedł do przekonania, że w niniejszej sprawie nie istnieją podstawy do zmiany stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Przede wszystkim, należy wskazać, że od chwili nabycia prawa użytkowania wieczystego zachowanie powoda w stosunku do tej działki nie uległo żadnym zmianom. Jak wynika z zeznań powoda w dacie zawarcia aktu notarialnego dotyczącego przeniesienia prawa użytkowania wieczystego na działkę była składowana ziemia z wykupów, a następnie po uporządkowaniu został tam urządzony trawnik. Był tam również ciąg pieszy. Dokładnie taki sam stan zagospodarowania działki istnieje obecnie i powód nie podjął na przedmiotowej nieruchomości żadnych działań, które doprowadziłyby do zmiany sposobu korzystania z tej nieruchomości. Zatem nie wykazano zatem zmiany sposobu korzystania. Jednocześnie, należy wskazać, że ewentualny nowy sposób korzystania powinien nosić cechy "trwałości", co powinno wiązać się z oceną już zaistniałego stanu (aktualnego), a nie przyszłego (hipotetycznego, deklarowanego), choćby prawdopodobnego. Stąd, bez znaczenia pozostają przyszłe czy dopiero planowane przez powoda przedsięwzięcia.

W świetle art. 73 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomości w postępowaniu dotyczącym zmiany stawki procentowej opłaty za użytkowanie wieczyste sąd bada jedynie cel na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, sposób korzystania stanowiący realizację tego celu, a także bada czy doszło do trwałej zmiany takiego sposobu korzystania, a także czy taka zmiana spowodowała zmianę celu uzasadniającego zastosowanie innej stawki procentowej. W przedmiotowej sprawie powód starał się wykazać, że zmiana celu związana była ze zmianą przeznaczenia przedmiotowej działki w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, który został uchwalony w 2009r., a więc już po nabyciu prawa użytkowania wieczystego przez powoda. W planie tym dla nieruchomości powoda przewidziano funkcję „09ZP – zieleń urządzona”. Podkreślić jednak należy, iż zgodnie z poglądami wyrażonym w literaturze przedmiotu zmiana przeznaczenia nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nie oznacza automatycznie trwałej zmiany sposobu korzystania. Jak wskazuje się „korzystanie” z rzeczy to nic innego jak używanie rzeczy i pobieranie z niej pożytków. W takim też znaczeniu posługuje się tym pojęciem ustawodawca w analizowanym przepisie [art. 73 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami – por. sąd], dlatego należy uznać, że chodzi tu o używanie nieruchomości w sposób odmienny od dotychczasowego. Trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości powodować ma przy tym zmianę celu, na który została oddana w użytkowanie wieczyste. Zmianę sposobu korzystania z nieruchomości należy odróżnić od zmiany przeznaczenia nieruchomości. Z całą pewnością dla stwierdzenia zmiany sposobu korzystania z nieruchomości nie wystarczy sama zmiana przeznaczenia gruntu wynikająca z uchwalenia (zmiany) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub samo uzyskanie decyzji ustalającej warunki zabudowy i zagospodarowania terenu. Zarówno jeden, jak i drugi akt wskazuje bowiem jedynie na możliwość określonego sposobu korzystania z gruntu. Żaden z tych aktów sam przez się nie prowadzi do zmiany – i to trwałej – sposobu korzystania z gruntu (por. wyrok SN z 21.1.2010 r., I CSK 210/09, MoP 2010, Nr 5, s. 244). Wejście w życie planu miejscowego przewidującego odmienne od dotychczasowego przeznaczenie gruntu zmienia przeznaczenie nieruchomości, ale w żadnym przypadku nie zmienia automatycznie dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości, a to właśnie sposób "korzystania" z gruntu, a

nie jego "przeznaczenie" ma istotne znaczenie w kontekście art. 73 ust. 2 GospNierU (por. J. Jaworski, A. Prusaczyk, A. Tułodziecki, Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz. Wyd. 5, Warszawa 2017). W świetle zeznań powoda należy stwierdzić, że zmiana przeznaczenia działki w planie zagospodarowania przestrzennego nie miała wpływu na faktyczny sposób korzystania z tej nieruchomości. W taki sam sposób przedmiotowa nieruchomość była bowiem wykorzystywana przed zmianą planu. Podkreślić przy tym należy, iż przeznaczenie przedmiotowej działki w poprzednio obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego na cele zabudowy wielorodzinnej z usługami nie oznacza, że taki cel mógł być rzeczywiście zrealizowany.

Podkreślić nadto należy, iż w świetle przepisu art. 72 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami podstawową stawką opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste jest stawka w wysokości 3 %, przewidziana przez ustawodawcę dla pozostałych nieruchomości gruntowych niewymienionych w pkt 1- 4a. Z tegoż, względu domagając się zmiany wysokości stawki opłaty, powód winien był wykazać, że trwała zmiana sposobu korzystania doprowadziła do zmiany celu i dla tego celu została przewidziana niższa stawka procentowa. Wedle art. 73 ust. 3 pkt 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami stawka procentowa opłaty rocznej za nieruchomości gruntowe oddane na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej i innych celów publicznych oraz działalność sportową wynosi 1 % ceny. Bez wątpienia, przedmiotowa działka nie jest wykorzystywana na cele mieszkaniowe, jak przyznała bowiem strona pozwana nie ma możliwości zabudowy tej działki. Powód nie wykazał także, aby działka była wykorzystywana na cele publiczne. Jak wskazuje się w orzecznictwie oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste na cel publiczny, z którym związana jest 1% stawka opłaty rocznej, oznacza oddanie jej na cele wymienione w art. 72 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 ze zm.) lub któryś z celów wymienionych w art. 6 pkt 1-9 tej ustawy, albo cel określony jako publiczny w innej ustawie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 marca 2005r., II CK 522/04, L.). W przedmiotowej sprawie nie wykazano, aby tereny zieleni urządzonej stanowią nieruchomości oddane na cel publiczny. Podkreślić należy, iż w załączniku nr 1 do rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz.U. Nr 164, poz. 1587) pod pojęciem tereny zieleni urządzonej wymieniono parki, ogrody, zieleń towarzyszącą obiektom budowlanym, zieleńce, arboreta, alpinaria, (...), kurhany, zabytkowe fortyfikacje. Już z powyższego wynika, że pojęcie terenów zieleni urządzonej nie obejmuje wyłącznie terenów o przeznaczeniu celu publicznego i jest pojęciem znacznie szerszym. Stąd, nie można utożsamiać terenów zieleni urządzonej z terenami oddanymi na cele publiczne. Natomiast dla terenów przeznaczonych pod zieleń urządzonej nie przewidziano innej stawki niż stawka podstawowa w wysokości 3 %. Wskazany w umowie cel oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste także uzasadnia zastosowanie stawki w wysokości 3 %.

Mając na uwadze wszystkie podniesione powyżej okoliczności, na mocy art. 73 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami a contrario powództwo podlegało oddaleniu.

O kosztach procesu Sąd orzekł na mocy art. 98 kpc i zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy zasądził od przegrywającego niniejszy spór powoda na rzecz pozwanego kwotę 90 zł tytułem opłaty za czynności fachowego pełnomocnika – radcy prawnego w stawce minimalnej stosownie do § 2 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.