

Sygn. akt I C 1329/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 05 grudnia 2018

Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Leszek Kawecki

Protokolant: Beata Olewińska

po rozpoznaniu w dniu 05 grudnia 2018 roku w Dzierżoniowie

na rozprawie

sprawy z powództwa **Gminy Miejskiej D.**

przeciwko **Skarbowi Państwa – Staroście (...)**

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

I/ ustala, że strona powodowa **Gmina Miejska D.** obowiązana jest do uiszczania opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, składającej się z działki gruntu numer (...), położonej w D. obręb Z., objętej księgą wieczystą numer (...), w wysokości **1 386,70 zł** (jeden tysiąc trzysta osiemdziesiąt sześć złotych siedemdziesiąt groszy), przy zastosowaniu stawki w wysokości 1%, począwszy od dnia 01 stycznia 2018 roku;

II/ zasądza od strony pozwanej **Skarbu Państwa – Starosty (...)** na rzecz strony powodowej **Gminy Miejskiej D.** kwotę **2 078 zł** tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt **I C 1329/18**

UZASADNIENIE

Strona powodowa Gmina Miejska D. w pozwie (sprzeciwie od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W.) przeciwko stronie pozwanej Skarbowi Państwa – Staroście (...) wniosła o ustalenie, że wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej – działki nr (...), położonej w D. obręb Z. (księga wieczysta nr (...)) od dnia 1 stycznia 2018 r. wynosi 1 386,70 zł.

W uzasadnieniu pozwu w szczególności wskazała, że nie kwestionuje wysokości opłaty rocznej, a jedynie to, że jest obowiązana uiszczać tę opłatę za lata 2014, 2015, 2016

i 2017. Podniosła, że obowiązek uiszczania przez nią opłaty rocznej w wysokości 1 386,70 zł powstał dopiero od dnia 1 stycznia 2018 r. Strona pozwana zaś w zawiadomieniu z dnia 16 listopada 2017 r. dokonała wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej i ustaliła ją na powyższą kwotę począwszy od roku 2014.

W pisemnej odpowiedzi na pozew strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa

w całości i zasądzenie od strony powodowej kosztów postępowania wraz z kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Potwierdziła okoliczności faktyczne wskazane przez powodową Gminę, dokonując jednak ich odmiennej oceny prawnej. Podkreśliła, że (...) Państwowe SA, od których strona powodowa nabyła prawo wieczystego

użytkowania spornej nieruchomości, nie były zobowiązane do uiszczania na rzecz Skarbu Państwa opłat z tytułu użytkowania wieczystego na podstawie art. 8 ustawy

o transporcie kolejowym. Po nabyciu zaś prawa użytkowania wieczystego działki nr (...) przez stronę powodową, została ona wpisana do księgi wieczystej nr (...)

w dniu 27 lutego 2013 r. Strona pozwana powołała się na przepisy art. 238 k.c. oraz art. 71 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którymi opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego. Wskazała, że opłata roczna jest bezwzględnie związana z prawem użytkowania wieczystego i nabywca tego prawa nie może zasłaniać się brakiem wiedzy zarówno co do istnienia samego obciążenia prawa opłatą roczną, jak i jej wysokości. Wobec tego powodowa Gmina obowiązana była uiszczać opłaty roczne począwszy od dnia 1 stycznia 2014 r.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Wojewoda (...) decyzją z dnia 29 stycznia 2004 r. nr RR. (...).VI.

(...) stwierdził nabycie z mocy prawa z dniem 27 października 2000 r. przez przedsiębiorstwo państwowe (...) z siedzibą w W. prawa wieczystego użytkowania gruntu zabudowanego, stanowiącego własność Skarbu Państwa, położonego w D. obręb Z., obejmującego między innymi działkę nr (...).

Na podstawie powyższej decyzji użytkownik wieczysty (...) nie były zobowiązane do uiszczania na rzecz Skarbu Państwa opłat z tytułu użytkowania wieczystego, zgodnie z art. 8 ustawy o transporcie kolejowym, albowiem przedmiotowe grunty były zajęte pod infrastrukturę kolejową.

Dowód: odpis decyzji Wojewody (...) z dnia 29 stycznia 2004 r. nr RR. (...).VI. (...).

Na podstawie umowy przeniesienia prawa wieczystego użytkowania działki gruntu

i własności budynku i urządzeń, zawartej w dniu 27 lutego 2013 r. przed notariuszem L. B. (Akt notarialny Rep. A numer (...)), w trybie art. 39 ust. 3 ustawy z dnia 08.09.2000 r. o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego (...), strona powodowa Gmina Miejska D. nabyła od (...) Państwowych Spółki Akcyjnej z siedzibą w W. prawo wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowej położonej w D., obejmującej działkę nr (...), wraz z prawem własności zabudowy.

Dowód: odpis wypisu aktu notarialnego z dnia 27 lutego 2013 r. (Rep. A nr 1107/2013), obejmującego umowę przeniesienia prawa wieczystego użytkowania działki gruntu

i własności budynku i urządzeń.

W dniu 01 marca 2013 r. strona powodowa została wpisana w dziale II księgi wieczystej nr (...), urządzonej dla przedmiotowej nieruchomości, jako użytkownik wieczysty działki nr (...).

Dowód: wydruk z elektronicznej księgi wieczystej nr (...) z dnia 28 czerwca 2018 r.

W zawiadomieniach 92/2016 z dnia 17 marca 2016 r. i (...) z dnia 10 marca 2017 r. Starosta (...) poinformował powodową Gminę, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego działki nr (...) wynosi o zł.

Dowód : zawiadomienie 92/2016 i zawiadomienie nr 8/2017 – w aktach sprawy Organów I i II instancji przesłanych przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. nr (...).

Na zlecenie Starosty (...) rzeczoznawca majątkowy w dniu 18 lipca 2017 r. sporządził operat szacunkowy, którego przedmiotem była wycena nieruchomości obejmującej działkę nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Wartość rynkowa nieruchomości została ustalona na kwotę 138 670 zł.

Dowód: operat szacunkowy z dnia 18 czerwca 2017 r.

W piśmie z dnia 16 listopada 2017 r. Starosta (...) poinformował powodową Gminę, że w związku z nabyciem prawa użytkowania wieczystego działki nr (...), załącza zawiadomienie nr 76/2017 dotyczące opłaty z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej działki. W piśmie tym wskazano, że strona powodowa zobowiązana jest do wnoszenia opłat poczynszy od daty wpisu tego prawa do księgi wieczystej, co nastąpiło

1 marca 2013 r. Powołując się na przepis art. 71 ust. 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami Starosta (...) wskazał, że zobowiązanie powodowej Gminy do wnoszenia opłat z tytułu użytkowania wieczystego za przedmiotową działkę powstało zatem od 1 stycznia 2014 r.

Natomiast w zawiadomieniu 76/2017 z dnia 16 listopada 2017 r. Starosta (...) poinformował stronę powodową, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego działki nr (...) wynosi za lata 2014, 2015, 2016, 2017 i 2018 po 1 386,70 zł za każdy rok. Odpis pisma wraz z zawiadomieniem został doręczony powodowej Gminie w dniu 20 listopada 2017 r.

Dowód: pismo Starostwa Powiatowego z dnia 16 listopada 2017 r., odpis zawiadomienia 76/2017 wraz z potwierdzeniem odbioru pisma.

W dniu 23 stycznia 2018 r. strona powodowa Gmina Miejska D. złożyła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. za pośrednictwem Starosty (...) pismo zatytułowane „wniosek Gminy Miejskiej D. o ustalenie opłat z tytułu użytkowania wieczystego za lata od 2014 do 2017 działki nr (...) obręb Z.”. Pismu temu został nadany bieg jako odwołaniu od orzeczenia Starosty (...).

Dowód: wniosek Gminy Miejskiej D. z dnia 22 stycznia 2018 r. – k. 49-49v.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. w orzeczeniu z dnia 16 marca 2018 r. (nr SKO (...)), ustaliło, że wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej składającej się z działki nr (...) położonej w D. obręb Z. (KW nr (...)) od dnia 01 stycznia 2014 r. według 1% stawki wynosi 1 386,70 zł.

Dowód: orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. z dnia 16 marca 2018 r. – w aktach sprawy Organów I i II instancji nr (...).

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo jest zasadne.

Ponieważ stan faktyczny sprawy był bezsporny, jak również w istocie bezsporna była wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości, rozstrzygnięcia wymagała jedynie kwestia daty początkowej, od której strona powodowa Gmina Miejska D. obowiązana jest uiszczać na rzecz strony pozwanej Skarbu Państwa – Starosty (...) opłaty roczne.

Z przepisu art. 238 k.c. wynika, że w przypadku oddania gruntu w użytkowanie wieczyste, wieczysty użytkownik uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną. Przepisy regulujące szczegółowo opłaty z tytułu użytkowania wieczystego znajdują się zaś

w art. 71-78 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Ustalana kwotowo opłata roczna za użytkowanie wieczyste wyznaczana jest stawką procentową odnoszoną do wartości nieruchomości (art. 72 ust. 1 u.g.n.), zaś wysokość stawek procentowych uzależniona jest od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość została oddana (ust. 3 art. 72 u.g.n.).

W pierwszym rzędzie niezbędne jest zatem oszacowanie wartości nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego. Dopiero ustalona cena służy określeniu wysokości należnych opłat z tytułu użytkowania wieczystego. Poszczególne

wskaźniki procentowe określone zostały natomiast ustawowo, a wybór konkretnego z nich zależy od określonego stanu faktycznego odnoszonego do przeznaczenia i zabudowy gruntów.

Przepisy art. 236 k.c. i art. 239 § 1 k.c. przewidują z kolei, że umowa o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste powinna wskazywać okres, na jaki oddanie nieruchomości następuje, który uzależniony jest od celu gospodarczego tego prawa oraz sposób korzystania z gruntu. Wymogi te zostały powtórzone w art. 29 ust. 1 u.g.n.

Z uwagi jednak na to, że na gruncie niniejszej sprawy uzyskanie przez przedsiębiorstwo państwowe (...) z siedzibą w W. prawa wieczystego użytkowania działki nr (...) nastąpiło z mocy prawa, nie doszło do zawarcia umowy, o jakiej mowa w powołanych przepisach. Prawo wieczystego użytkowania przedmiotowej nieruchomości przedsiębiorstwo państwowe (...) uzyskało bowiem

z dniem 5 grudnia 1990 r. na podstawie art. 2 ust. 1 z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości. Zgodnie z tym przepisem, grunty stanowiące własność Skarbu Państwa lub własność gminy (związku międzygminnego), z wyłączeniem gruntów Państwowego Funduszu Ziemi, będące w dniu

5 grudnia 1990 r. w zarządzie państwowych osób prawnych innych niż Skarb Państwa stały się z tym dniem z mocy prawa przedmiotem użytkowania wieczystego.

W momencie nabycia przez (...) prawa użytkowania wieczystego użytkowania spornej działki, nie doszło tym samym do określenia i pobrania opłat oraz nie ustalono wysokości stawki procentowej opłaty rocznej. W decyzji Wojewody (...) z dnia 29 stycznia 2004 r., stwierdzającej nabycie przez (...) prawa wieczystego użytkowania działki nr (...), wskazano, że zgodnie z art. 8 ustawy o transporcie kolejowym przedmiotowe grunty, stanowiące infrastrukturę kolejową, są zwolnione od opłat z tytułu użytkowania wieczystego. Jak stanowi bowiem powołany przepis art. 8 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym, grunty zajęte pod infrastrukturę kolejową są zwolnione od opłat z tytułu użytkowania wieczystego.

Strona powodowa nabyła zaś prawo użytkowania wieczystego działki nr (...) na podstawie art. 39 ust. 3 ustawy z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji, restrukturyzacji

i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego (...). Stosownie do tego przepisu, mienie (...) SA może być przekazane nieodpłatnie, w drodze umowy, na własność jednostkom samorządu terytorialnego, na cele związane z inwestycjami infrastrukturalnymi służącymi wykonywaniu zadań własnych tych jednostek w dziedzinie transportu.

Bezsporne jest, że po zmianie użytkownika wieczystego w 2013 r., powodowa Gmina wraz z prawem użytkowania nie nabyła uprawnień do nieponoszenia opłat. Wobec tego, że nie doszło w odniesieniu do pierwszego użytkownika wieczystego do określenia ani pobrania tak pierwszej opłaty, jak i opłat rocznych, po zmianie użytkownika wieczystego, który nie był zwolniony od płacenia za nabyte prawo, należało ustalić opłatę roczną zgodnie z art. 72 ust. 1 i 3 u.g.n. Wątpliwości budziła zatem kwestia, w oparciu o jaką podstawę prawną i w jakim trybie powinny być podjęte czynności zmierzające do ustalenia ceny spornej nieruchomości, określenia celu na jaki nieruchomość ta została oddana w użytkowanie wieczyste, ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty rocznej i będącego ich następstwem – obowiązku świadczenia oznaczonych kwot przez stronę powodową.

W ocenie Sądu podstawą prawną czynności podejmowanych przez właściciela gruntu – Skarb Państwa powinien być art. 221 ust. 2 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przepisy te należy odczytywać łącznie z ustępem pierwszym, z czego wynika, że mają one zastosowanie do nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste przed dniem 1 stycznia 1998 r. Należy je zatem zastosować w niniejszej sprawie, ponieważ (...) uzyskały prawo użytkowania wieczystego działki nr (...) z mocy prawa z dniem

5 grudnia 1990 r. Zgodnie z ustępem drugim art. 221 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. Stosownie natomiast do ustępu trzeciego art. 221, jeżeli przy oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nie został określony cel, na który nieruchomość była oddana, stawkę procentową opłaty rocznej przyjmuje się stosownie do celu wynikającego ze sposobu korzystania z nieruchomości. W odniesieniu zatem do prawa użytkowania wieczystego, które powstało przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. 1 stycznia 1998 r.), bez określenia omówionych wymogów, przewidziany został w art. 221 ust. 2 i 3 obowiązek określenia stawki procentowej opłaty rocznej i celu wynikającego ze sposobu korzystania

z nieruchomości.

Oświadczenie strony pozwanej Skarbu Państwa – Starosty (...) zawarte w piśmie z dnia 16 listopada 2017 r. skierowanym do strony powodowej, informujące

o ustaleniu opłat rocznych oraz podstawach, na jakich oparte zostało określenie ich wysokości, było w istocie wypełnieniem uprawnienia przewidzianego w art. 72 ust. 1 i 3 u.g.n. W ocenie Sądu strona pozwana nie dokonała jednak w ten sposób aktualizacji opłaty rocznej, która to procedura przewidziana została w art. 77 i 78 u.g.n. Aktualizacja bowiem mogłaby mieć miejsce, gdyby wcześniej doszło do ustalenia opłaty przez uprawniony podmiot, a bezsporne było, że strona pozwana tego nie dokonała w stosunku do (...). Skoro jednak przepis art. 221 ust. 2 u.g.n. odsyła do trybu z art. 78-81 u.g.n., to przyjęć należy, że ustalona przez Skarb Państwa opłata roczna obowiązywała od roku następnego, w którym dokonano ustalenia odpowiedniej stawki procentowej, wyceny nieruchomości, a w konsekwencji wysokości opłaty.

Zgodnie zaś z przepisem art. 78 ust. 1 u.g.n. aktualizacji opłaty rocznej dokonuje właściwy organ, wypowiadając w formie pisemnej wysokość dotychczasowej opłaty

w terminie do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego. W przypadku natomiast niezłożenia wniosku do Samorządowego Kolegium Odwoławczego po dokonanych wypowiedzeniu,

a także w przypadku oddalenia wniosku przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze lub ustalenia przez Kolegium nowej wysokości opłaty w orzeczeniu oraz jeżeli sprawę rozstrzygnięto prawomocnym wyrokiem sądu, nowa wysokość opłaty rocznej obowiązuje począwszy od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym wypowiedziano wysokość dotychczasowej opłaty. Wynika to wprost z przepisów art. 78 ust. 4 i art. 79 ust. 5 u.g.n.

Z odesłania w przepisie art. 221 ust. u.g.n. do trybu określonego w przepisach art. 78

-81 u.g.n. wynika, że należy stosować analogiczną procedurę, jak w przypadku aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Użytkownik wieczysty może więc,

w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia, złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, wniosek

o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty spoczywa na właściwym organie (ust. 3 zd. 2 art. 78 u.g.n.). Od orzeczenia kolegium właściwy organ lub użytkownik wieczysty mogą wnieść sprzeciw w terminie 14 dni od dnia doręczenia orzeczenia. Wniesienie sprzeciwu jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości. Wówczas to SKO przekazuje właściwemu sądowi akta sprawy wraz ze sprzeciwem, zaś wniosek, którym zainicjowano postępowanie przed Kolegium, zastępuje pozew. W razie wniesienia sprzeciwu w terminie, orzeczenie SKO traci moc, nawet gdy sprzeciw odnosi się tylko do części orzeczenia (art. 80 ust. 1-3 u.g.n.). Sąd rozpoznaje sprzeciw jako pozew o ustalenie w trybie art. 189 k.p.c., a interes prawny w ustaleniu wysokości stawki procentowej opłaty rocznej wynika bezpośrednio z powołanych wyżej przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Mając powyższe na uwadze Sąd przyjął, że Gmina Miejska D. obowiązana jest do uiszczania opłaty rocznej w wysokości 1 386,70 zł za działkę nr (...) począwszy od dnia 1 stycznia 2018 r., skoro ustalenie stawki procentowej i wartości nieruchomości nastąpiło w 2017 r. Stąd orzeczenie jak w punkcie I wyroku.

O kosztach procesu (punkt II wyroku) Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sporu. Strona pozwana jako strona przegrywająca winna zatem zwrócić stronie powodowej poniesione przez nią koszty procesu w kwocie 2 078 zł, przy czym na koszty te złożyły się: opłata od pozwu w kwocie 278 zł oraz koszty zastępstwa procesowego radcy prawnego w wysokości 1 800 zł (§ 2 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych – Dz. U. z 2018 r., poz. 265).