

Sygn. akt I C 1330/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 sierpnia 2018 roku

Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: ASR Ewa Malinka

Protokolant: Edyta Szmigiel

po rozpoznaniu w dniu 28 sierpnia 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 **Gmina Miejska D.** obowiązana jest do uiszczania opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej składającej się z działek ewidencyjnych o numerach (...), położonej w D. obręb Zachód, objętej księgą wieczystą o numerze (...), w wysokości 1400 zł przy zastosowaniu stawki procentowej w wysokości 1 % wartości nieruchomości gruntowej, począwszy od dnia 1 stycznia 2018 r.;

II. zasądza od strony pozwanej **Skarbu Państwa – Starosty (...)** na rzecz strony powodowej **Gminy Miejskiej D.** kwotę **1 040 zł** tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 1330/18

UZASADNIENIE

W pozwie (sprzeciwie od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. z dnia 16 marca 2018 r. sygn. akt SKO 4142/15/2018) wniesionym przez Gminę Miejską D. przeciwko stronie pozwanej Skarbowi Państwa – Staroście (...), strona powodowa domagała się ustalenia, że wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej – działek nr (...), położonej w D. obręb Zachód (KW nr (...)) od dnia 1 stycznia 2018 r. według stawki 1% wynosi 1400 zł. Strona powodowa nie kwestionowała wysokości opłaty rocznej, a jedynie to że jest obowiązana uiszczać tą opłatę za lata 2016 i 2017. Podniosła, że obowiązek uiszczania przez nią opłaty rocznej w wysokości 1400 zł powstał dopiero od dnia 1 stycznia 2018 r. Skarb Państwa – Starosta (...) dopiero w zawiadomieniu z dnia 21 listopada 2017 r. dokonał wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej i ustalił ją na kwotę 1400 zł począwszy od roku 2016.

W odpowiedzi na pozew strona pozwana Skarb Państwa – Starosta (...) wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od strony powodowej na rzecz strony pozwanej kosztów postępowania wraz z kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Potwierdziła okoliczności faktyczne wskazane przez Gminę Miejską D., dokonując jednak ich odmiennej oceny prawnej. Podkreśliła, że (...) Państwowe S.A., 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 prawa użytkowania wieczystego działek nr (...) w D. przez Gminę Miejską D., została ona wpisana do księgi wieczystej

nr (...) w dniu 15 września 2015 r. Strona pozwana powołała się na przepisy art. 238 k.c. oraz 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, strona powodowa obowiązana jest uiszczać opłaty roczne począwszy od dnia 1 stycznia 2016 r.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Wojewoda (...) w dniu 16 grudnia 2010 r. wydał decyzję nr (...)(...), w której stwierdził nabycie z mocy prawa z dniem 5 grudnia 1990 r. przez przedsiębiorstwo państwowe (...) z siedzibą w W. prawa wieczystego użytkowania zabudowanego gruntu, stanowiącego własność Skarbu Państwa, położonego w D., oznaczonego w operacie ewidencji gruntów m.in. jako działka nr (...). Z kolei w decyzji z dnia 16 grudnia 2010 r. nr (...)(...) Wojewoda (...) stwierdził nabycie z mocy prawa z dniem 5 grudnia 1990 r. przez przedsiębiorstwo państwowe (...) z siedzibą w W. prawa wieczystego użytkowania zabudowanego gruntu, stanowiącego własność Skarbu Państwa, położonego w D., oznaczonego w operacie ewidencji gruntów m.in. jako działka nr (...). W obu decyzjach wskazano, że wymienione działki oddaje się w użytkowanie wieczyste w celu utrzymywania infrastruktury kolejowej. Jednocześnie podano, że zgodnie z art. 8 ustawy o transporcie kolejowym, przedmiotowe grunty są zwolnione od opłat z tytułu użytkowania wieczystego.

Dowód : decyzja Wojewody (...) z dnia 16 grudnia 2010 nr (...)(...) – k. 88-89, decyzja Wojewody (...) z dnia 16 grudnia 2010 nr (...)(...) – k. 94-95.

Na podstawie umowy przekazania prawa wieczystego użytkowania działek gruntu i własności budowli stanowiących odrębny przedmiot własności zawartej w dniu 28 sierpnia 2015 r. przed notariuszem L. B., rep. A nr 6373/2015, w trybie art. 39 ust. 3 ustawy z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji i restrukturyzacji przedsiębiorstwa państwowego (...), Gmina Miejska D. nabyła od (...) Państwowych Spółki Akcyjnej z siedzibą w W. prawo wieczystego użytkowania działek nr (...) położonych w D., obręb Zachód, dla której to nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...).

Dowód: umowy przekazania prawa wieczystego użytkowania działek gruntu i własności budowli stanowiących odrębny przedmiot własności – akt notarialny z dnia 28 sierpnia 2015 r. sporządzony przed notariuszem L. B., rep. A nr 6373/2015 – k. 11-22.

W dniu 15 września 2015 r. Gmina Miejska D. została ujawniona w dziale II księgi wieczystej nr (...) jako wieczysty użytkownik nieruchomości objętej tą księgą.

Dowód: odpis z elektronicznej księgi wieczystej – k. 158-162.

W zawiadomieniach nr 92/206 z dnia 17 marca 2016 r. oraz nr (...) z dnia 10 marca 2017 r. Starosta (...) informował Gminę Miejską D., że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego działek nr (...) wynosi o zł.

Dowód: zawiadomienia nr 92/2016 – k. 27-28v., zawiadomienie nr 8/2017 – k. 29-30.

Na zlecenie Starosty (...) rzeczoznawca majątkowy w dniu 15 czerwca 2017 r. sporządziła operat szacunkowy dla nieruchomości wpisanej do księgi wieczystej o numerze (...). Wartość rynkowa nieruchomości została ustalona na kwotę 140 000 zł.

Dowód: operat szacunkowy z dnia 15 czerwca 2017 r. – k. 77-87.

W piśmie z dnia 21 listopada 2017 r. Starostwo Powiatowe w D. poinformowało Gminę Miejską D., że w związku z nabyciem prawa użytkowania wieczystego działek nr (...), załącza zawiadomienie nr 82/2017 i 83/2017 dotyczące opłaty z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowych działek za lata 2016-2018. W piśmie tym wskazano, że Gmina Miejska D. jest zobowiązana do wnoszenia opłat począwszy od daty wpisu tego prawa do księgi wieczystej, co

nastąpiło 1 września 2015 r. Powołując się na przepis art. 71 ust. 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami, Starostwo Powiatowe wskazało, że zobowiązanie Gminy Miejskiej D. dot. wnoszenia opłat z tytułu użytkowania wieczystego za przedmiotowe działki powstało od 1 stycznia 2016 r.

Do pisma Starostwo Powiatowe w D. dołączyło zawiadomienie nr 82/2017 z dnia 21 listopada 2017 r. ustalające wysokość opłat rocznych dla działki nr (...) w latach 2016, 2017 i 2018 w wysokości po 1158,27 zł. Z kolei w zawiadomieniu nr 83/2017 z dnia 21 listopada 2017 r. zostały ustalone opłaty roczne dla działki nr (...) w latach 2016, 2017 i 2018 w wysokości po 241,73 zł.

Dowód: pismo Starostwa Powiatowego z dnia 21 listopada 2017 r. – k. 23-24, zawiadomienie nr 82/2017 – k. 24v.-25, zawiadomienie nr 82/2017 – k. 25v.-26.

W dniu 23 stycznia 2018 r. Gmina Miejska D. złożyła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego za pośrednictwem Starosty (...) pismo zatytułowane „wniosek Gminy Miejskiej D. o ustalenie opłat z tytułu użytkowania wieczystego za lata 2016 i 2017 działek nr (...), obręb zachód.” Pismu 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., sygn. akt SKO 4142/15/2018, ustaliło, że wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej składającej się z działek nr (...) położonej w D. obręb Zachód (KW nr (...)) od dnia 1 stycznia 2016 r. według 1% stawki wynosi 1400 zł.

Dowód: orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. z dnia 16 marca 2018 r., sygn. akt SKO 4142/15/2018 – k. 33-35.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo podlegało uwzględnieniu w całości.

Stan faktyczny sprawy był pomiędzy stronami bezsporny, jak również bezsporna była wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości. Strony pozostawały w sporze wyłącznie w zakresie daty początkowej, od której Gmina Miejska D. obowiązana jest uiszczać na rzecz Skarbu Państwa – Starosty (...) opłaty roczne.

Z przepisu art. 238 kodeksu cywilnego wynika, że w przypadku oddania gruntu w użytkowanie wieczyste, na wieczystym użytkowniku ciąży obowiązek uiszczania opłaty rocznej przez czas trwania prawa użytkowania wieczystego. Opłaty roczne są świadczeniami o charakterze cywilnoprawnym, wzajemnymi, należnymi właścicielowi (Skarbowi Państwa albo jednostce samorządu terytorialnego) za korzystanie z jego nieruchomości. Przepisy regulujące szczegółowo opłaty z tytułu użytkowania wieczystego znajdują się w dziale II rozdziale 8 (art. 71-78) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. 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.), a wysokość stawek procentowych uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość została oddana (ust. 3 art. 72 u.g.n.). Zatem proces ustalania opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntu jest złożony. W pierwszym rzędzie niezbędne jest oszacowanie wartości nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego. Dopiero ustalona cena służy określeniu wysokości należnych opłat z tytułu użytkowania. Poszczególne wskaźniki procentowe określone zostały 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, 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 powtórzone zostały w art. 29 ust. 1 u.g.n.

Z uwagi jednak na to, że do uzyskania przez przedsiębiorstwo państwowe (...) prawa wieczystego użytkowania działek nr (...) położonych w D. doszło z mocy prawa, to nie została zawarta umowa, o jakiej mowa w powołanych przepisach.

Prawo wieczystego użytkowania przedmiotowej nieruchomości przedsiębiorstwo (...) uzyskało z mocy prawa 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 stają się z tym dniem z mocy prawa przedmiotem użytkowania wieczystego [...]”

W momencie nabycia przez (...) prawa wieczystego użytkowania spornych działek, nie doszło tym samym do określenia i pobrania opłat oraz nie ustalono wysokości stawki procentowej opłaty rocznej. W decyzjach Wojewody (...) stwierdzających nabycie przez (...) prawa wieczystego użytkowania działek nr (...) stwierdzono, że zgodnie z art. 8 ustawy o transporcie kolejowym, przedmiotowe grunty, stanowiące infrastrukturę kolejową, są zwolnione od opłat z tytułu użytkowania wieczystego. Jak stanowi 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”. Z kolei w poprzednio obowiązującej ustawie z dnia 27 czerwca 1997 r. o transporcie kolejowym, przepis art. 6a (dodany z dniem 1 stycznia 1999 r.) przewidywał, że „grunty zajęte pod linie kolejowe są zwolnione od opłat z tytułu użytkowania wieczystego”.

Następnie Gmina Miejska D. nabyła prawo użytkowania wieczystego działek nr (...) na podstawie art. 39 ust. 3 ustawy z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji i restrukturyzacji 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.

Po zmianie użytkownika wieczystego w 2005 r. Gmina Miejska D. wraz z prawem użytkowania nie nabyła uprawnienia do nieopłacania 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.

W tym stanie rzeczy powstaje pytanie w oparciu jaką podstawę prawną i w jakim trybie powinny być podjęte czynności zmierzające do ustalenia ceny nieruchomości, określenia celu na jaki nieruchomość gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste, ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty rocznej i będącego ich następstwem - obowiązku świadczenia oznaczonych kwot przez Gminę Miejską D..

Sąd stwierdził, że podstawą prawną czynności podejmowanych przez właściciela gruntu – Skarb Państwa powinien być art. 221 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. 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. Mają więc zastosowanie w niniejszej sprawie, ponieważ spółka (...) prawo wieczystego użytkowania działek nr (...) uzyskała z mocy prawa z dniem 5 grudnia 1990 r. Zgodnie z ustępem drugim wskazanego przepisu, „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 (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 21 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 w ten sposób aktualizacji opłaty rocznej, która to procedura przewidziana została w art. 77 i 78 u.g.n. Aktualizacja mogłaby mieć miejsce, gdyby wcześniej doszło do ustalenia opłaty przez uprawniony podmiot, a bezsporne było, że strona pozwana tego nie dokonała w stosunku do spółki (...).

Skoro jednak przepis art. 221 ust. 2 odsyła do trybu z art. 78-81 u.g.n., to przyjąć 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 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 niezłożenia wniosku do Samorządowego Kolegium Odwoławczego po dokonany 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 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 na uwadze powyższe rozważania Sąd przyjął, że Gmina Miejska D. obowiązana jest do uiszczania opłat rocznych w wysokości 1400 zł za działki nr (...) począwszy od dnia 1 stycznia 2018 r., skoro ustalenie stawki procentowej i wartości nieruchomości nastąpiło w 2017 r.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sporu. Strona pozwana, jako przegrywająca proces w całości powinna zwrócić stronie powodowej poniesione przez nią koszty procesu w wysokości 1040 zł. Na koszty te składają się stosunkowa opłata od pozwu w kwocie 140 zł oraz koszty zastępstwa procesowego w wysokości 900 zł (§ 2 pkt 3 rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych).