

Sygn. akt I C 591/19

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 października 2019 roku

Sąd Rejonowy w Kłodzku Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący Sędzia Eliza Skotnicka

Protokolant sekr. sąd. Magda Biernat

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 29 października 2019 roku w Kłodzku

sprawy z powództwa Z. W. i M. W.

przeciwko Skarbowi Państwa – Staroście (...)

o ustalenie

I. ustala, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działki gruntu numer (...) obręb O., o powierzchni 0,1278 ha, położonej w O., objętej księgą wieczystą (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Kłodzku V Wydział Ksiąg Wieczystych, poczynając od 1 stycznia 2019 roku jest uzasadniona w wysokości 645 (sześćset czterdzieści pięć) zł, według stawki 3% wartości rynkowej działki gruntu,

II. dalej idące powództwo oddala,

III. zasądza od powodów na rzecz strony pozwanej 270 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

UZASADNIENIE

Powodowie Z. W. i M. W. wnieśli o ustalenie, że ich nieruchomości podlega zwolnieniu od opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste. Powodowie zarzucili, że na działce gruntu nr (...), o powierzchni 0,1278 ha, położonej w O., objętej księgą wieczystą (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Kłodzku znajduje się budynek dworca kolejowego, droga dojazdowa (technologiczna) do infrastruktury kolejowej oraz odstęp do peronów, a także rozdzielnia elektryczna zasilająca m.in. oświetlenie przejazdu, wobec czego zgodnie z art. 8 ustawy o transporcie kolejowym (Dz.U. z 2016r., poz. 1727 ze zm.). Stąd zdaniem powodów wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste tej działki oraz ustalenie tej opłaty w wysokości 645 zł rocznie tj. 3% wartości rynkowej nieruchomości ustalonej przez rzeczoznawcę na 21500 zł było niezasadne, gdyż zdaniem powodów ich nieruchomości podlega zwolnieniu z opłat z tytułu użytkowania wieczystego. Grunty te jako zajęte pod infrastrukturę kolejową są zwolnione od opłat za użytkowanie wieczyste.

Strona pozwana Powiat (...) wniosła o oddalenie powództwa, zarzucając że ustalenie opłaty rocznej w wysokości 3% wartości nieruchomości oszacowanej według stanu na rok 2018 r. było nieuzasadnione. Zdaniem strony pozwanej argumentacja powodów, że aktualizacja opłaty za użytkowanie wieczyste jest niedopuszczalna, w sytuacji gdy grunty będące w użytkowaniu wieczystym objęte są ustawowym zwolnieniem od opłat z tytułu użytkowania wieczystego, jest błędna. Opłata roczna za użytkowanie wieczyste podlega aktualizacji także w odniesieniu do gruntów zwolnionych od obowiązku jej ponoszenia, albowiem art. 8 ustawy o transporcie drogowym dotyczy jedynie obowiązku ponoszenia opłaty i nie wyłącza stosowania przepisów art. 77 i następnych ustawy o gospodarce nieruchomościami. Obowiązek uiszczania opłaty rocznej wynika wprost z ustawy, a złagodzenie bądź wyłączenie tego obowiązku musi mieć wyraźną podstawę prawną. Kwestia czy przedmiotowy grunt jest zwolniony od opłat z tytułu użytkowania wieczystego z mocy

art. 8 ustawy o transporcie kolejowym, nie powinien być rozpoznawany w niniejszej sprawie, lecz odnosząc się do zarzutów powodów strona pozwana wskazała, że nieruchomość powodów nie została zajęta pod infrastrukturę kolejową w rozumieniu definicji ustawowej zawartej w art., 4 ustl 1 ustawy o transporcie kolejowym.

Bezsporne pomiędzy stronami było, że powodowie nabyli 18 czerwca 2018r. prawo użytkowania wieczystego działki gruntu (...), o powierzchni 0,1278 ha, położonej w O., objętej księgą wieczystą (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Kłodzku od B. G., co do którego jako dotychczasowego użytkownika wieczystego 1 kwietnia 2016r. wypowiedziano dotychczasową stawkę oraz wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego i ustalono ją na 639 zł od 1 stycznia 2017r., jako 3% wartości gruntu ustalonego na marzec 2016r. na 21300 zł. Bezsporne było także, że na października 2018r. wartość przedmiotowej nieruchomości wynosiła 21500,- zł.

Sąd ustalił ponadto:

Powodowie od chwili nabycia przedmiotowej nieruchomości podejmują prace remontowe. Celem powodów jest uratowanie zabytkowego budynku dworca kolejowego. Powodowie zamierzając w części budynku urządzić sobie mieszkanie, w związku z tym wystąpili z wnioskiem o zmianę przeznaczenia budynku na cel mieszkaniowy. Linia kolejowa, sąsiadująca z nieruchomością powodów, jest wykorzystywana wyłącznie w celu przewozu towarów. Obecnie nie odbywają się tam przewozy pasażerskie, choć planuje się ich przywrócenie w perspektywie ok. 2-3 lat.

Dowód:

- przesłuchanie powoda Z. W. k. 212 – odwrót

Wojewoda (...) decyzją z 5 marca 2009r. stwierdził nabycie przez przedsiębiorstwo Państwowe (...) z siedzibą w W. prawo użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa położonego w O. działka nr (...) o powierzchni 2.201 ha oraz prawa własności budynków i urządzeń znajdujących się na tym gruncie. W pkt IV ppk 4 decyzji wskazano, że użytkownik wieczysty jest zobowiązany do uiszczania opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntu o powierzchni 0,0860 ha, stanowiącego tereny mieszkalne, zaś w ppkt 9 wskazano, że grunt o powierzchni 2.1141 ha, stanowiący infrastrukturę kolejową, jest zwolniony od opłat z tytułu użytkowania wieczystego.

Dowód:

- decyzja Wojewody (...) k. 171 – 172.

(...) S.A. w umowie z 15 października 2015r. sprzedała B. G. działkę gruntu nr (...), o powierzchni 0,1278 ha, położoną w O.. Nieruchomość ta została w umowie obciążona nieodpłatną i nieograniczoną czasowo służebnością gruntową polegająca na prawie przejazdu i przechodu przez tę działkę w celu dostępu do infrastruktury linii kolejowej oraz dostępu do peronów podróży na rzecz każdorazowego właściciela lub użytkownika wieczystego działki gruntu nr (...), objętej księgą wieczystą (...). W umowie tej w §3 strony wskazały, że (...) S.A. sprzedaje prawo użytkowania Wieczystego działki nr (...) wraz z prawem własności posadowionego na niej budynku – nieczynnego dworca kolejowego, stanowiącego odrębną nieruchomość, na rzecz B. G.. Zaś w § 4 ppk 3 umowy wskazano, że opłaty związane z użytkowaniem wieczystym zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz podatek od nieruchomości od dnia zawarcia umowy ponosić będzie strona kupująca.

Dowód:

- przesłuchanie powoda Z. W. k. 212 – odwrót
- umowa sprzedaży zawarta pomiędzy (...) S.A. a B. G. k. 160 – 161.

W tak ustalonym stanie faktycznym, Sąd zważył co następuje:

Spór pomiędzy stronami dotyczył ustalenia, czy istniały podstawy do aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego działki nr (...), o powierzchni 0,1278 ha, położonej w O., objętej księgą wieczystą (...) prowadzoną przez

Sąd Rejonowy w Kłodzku, w sytuacji gdy zdaniem powodów nieruchomość ta podlega ustawowemu zwolnieniu od opłaty rocznej. Stanowisko powodów było chybione.

Zgodnie z art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2018r., poz. 2204 tj. ze zm, dalej jako ugn) wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty. Według art. 78 ust. 1 ugn aktualizacji opłaty rocznej dokonuje właściwy organ, wypowiadając w formie pisemnej wysokość dotychczasowej opłaty w terminie do dnia 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.

2. Użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia, złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, zwanego dalej "kolegium", wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Wniosek składa się za pośrednictwem właściwego organu.

3. Wniosek, o którym mowa w ust. 2, składa się przeciwko właścicielowi nieruchomości. Ciężar dowodu, że istnieją przesłanki aktualizacji opłaty rocznej, spoczywa na właściwym organie.

4. Złożenie wniosku, o którym mowa w ust. 2, nie zwalnia z obowiązku wnoszenia opłat rocznych w dotychczasowej wysokości. W przypadku niezłożenia wniosku obowiązuje nowa wysokość opłaty rocznej zaoferowana w wypowiedzeniu. Przepis art. 79 ust. 5 stosuje się odpowiednio.

Według art. 80 ust. 1 ugn 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.

2. Kolegium przekazuje właściwemu sądowi akta sprawy wraz ze sprzeciwem. Wniosek, o którym mowa w art. 78 ust. 2, zastępuje pozew.

3. W razie wniesienia sprzeciwu w terminie, orzeczenie traci moc, nawet gdy sprzeciw odnosi się tylko do części orzeczenia.

Wysokość stawek procentowych uzależniona jest od celu na jaki nieruchomość gruntowa została oddana. Według art. 72 ust. 1 i 3 ugn opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z art. 67. Wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana, i wynosi:

1) za nieruchomości gruntowe oddane na cele obronności i bezpieczeństwa państwa, w tym ochrony przeciwpożarowej - 0,3% ceny;

2) za nieruchomości gruntowe pod budowę obiektów sakralnych wraz z budynkami towarzyszącymi, plebanii w parafiach diecezjalnych i zakonnych, archiwów i muzeów diecezjalnych, seminariów duchownych, domów zakonnych oraz siedzib naczelnych władz kościołów i związków wyznaniowych - 0,3% ceny;

3) za nieruchomości gruntowe na działalność charytatywną oraz na niezarobkową działalność: opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, wychowawczą, naukową lub badawczo-rozwojową - 0,3% ceny;

3a) za nieruchomości gruntowe oddane na cele rolne - 1% ceny;

3b) za nieruchomości gruntowe, na których położone są garaże lub stanowiska postojowe niewykorzystywane do prowadzenia działalności gospodarczej albo nieruchomości przeznaczone na te cele - 1% ceny;

4) za nieruchomości gruntowe oddane na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej i innych celów publicznych oraz działalność sportową - 1% ceny;

4a) za nieruchomości gruntowe na działalność turystyczną - 2% ceny;

5) za pozostałe nieruchomości gruntowe - 3% ceny.

Strona pozwana, ustalając stawkę opłaty przyjęła 3% według pkt 5 ust. 3 art. 72 ugn. Powodowie ostatecznie nie kwestionowali wysokości ustalonej opłaty, w tym zastosowanej stawki, ani wartości nieruchomości. Ich zdaniem nieruchomość zabudowana budynkiem dworca kolejowego powinna podlegać zwolnieniu ustawowemu wynikającemu z art. 8 o transporcie drogowym, gdyż stanowi infrastrukturę kolejową.

Jak słusznie podnosiła strona pozwana przepis art. 8 ustawy o transporcie kolejowym dotyczy jedynie obowiązku ponoszenia opłaty i nie wyłącza stosowania przepisów art. 77 i następnych ugn. Za odmienną wykładnią art. 8 ustawy o transporcie kolejowym nie przemawiają również względy celowościowe. W interesie właściciela nieruchomości, ale także użytkownika wieczystego może leżeć bowiem ustalenie opłaty rocznej zgodnie z regulacjami wynikającymi z przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, mimo istnienia ustawowego zwolnienia od niej użytkownika wieczystego. Nieruchomość będąca w użytkowaniu wieczystym może utracić atrybuty, w związku z którymi zwolniona jest z mocy ustawy od opłaty z tytułu użytkowania wieczystego i wówczas powstanie ustawowy obowiązek użytkownika wieczystego do jej ponoszenia. A w takiej sytuacji kwestia wysokości opłaty ustalonej w zgodzie z zasadami wynikającymi z art. 77 ust. 1 ugn jest istotna zarówno dla właściciela (zwłaszcza, że aktualizacja nie może następować częściej niż co 3 lata, niezależnie od tego, czy wartość nieruchomości uległa w tym czasie zmianie i jak bardzo się zmieniła), jak i dla użytkownika wieczystego, który do uiszczenia opłaty jest zobowiązany. Użytkowanie wieczyste jest bowiem z zasady prawem odpłatnym. Obowiązek uiszczenia opłaty rocznej wynika wprost z ustawy, a złagodzenie bądź wyłączenie tego obowiązku musi mieć wyraźną podstawę prawną.

W świetle ustaleń faktycznych powodowie są użytkownikami wieczystymi spornej działki, a prawo to nabyli w drodze umowy sprzedaży zawartej 18 czerwca 2018 roku z B. G.. Podkreślić należy, że która sytuacja prawna tej nieruchomości, jej cel i przeznaczenie zmieniła się z chwilą zbycia działki nr (...) (...) na rzecz B. G., który zgodnie z umową zobowiązał się do ponoszenia opłat z tytułu użytkowania wieczystego oraz podatków od nieruchomości. B. G. nie kwestionował aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości dokonanej w kwietniu 2016r. Niezrozumiałe jest więc stanowisko powodów, według którego nieruchomość powinna być zwolniona z opłat z tytułu użytkowania wieczystego. Nie ulega wątpliwości, że sporna nieruchomość z chwilą wyłączenia jej z zasobów przedsiębiorstwa (...) S.A. i zbycia na rzecz B. G., utraciła swój atrybut związany z funkcjonowaniem infrastruktury kolejowej. Nabywca w umowie 15 października 2015r. zrzekł się ponadto wszelkich roszczeń odszkodowawczych wynikających z uciążliwości związanych z sąsiedowaniem w bliskiej odległości z linią kolejową, a także w umowie tej uregulowano kwestie związane z obciążeniem tej nieruchomości koniecznymi służebnościami gruntowymi na rzecz każdego właściciela nieruchomości, na której pozostała infrastruktura kolejowa. Powód podczas przesłuchania przyznał, że obecnie sąsiadująca z jego nieruchomością linia kolejowa jest wykorzystywana wyłącznie w celu przewozu towarów, zaś budynek dworca nie jest wykorzystywany do zaspokajania potrzeb tej linii, gdyż nie odbywają się tak przewozy pasażerskie, choć jest w planie ich przywrócenie za ok. 2-3 lata.

Zobowiązanie do zapłaty opłaty rocznej jest elementem prawnorzeczowego stosunku użytkowania wieczystego i jest zobowiązaniem obciążającym z woli ustawodawcy każdego uprawnionego z tytułu prawa użytkowania wieczystego w okresie roku kalendarzowego. W wyroku z dnia 16 grudnia 1999 r., II CKN 639/98, OSNC 2000, nr 6, poz. 121, Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że z art. 77. ust. 1 ugn w zw. z art. 238 KC wynika, iż obowiązek uiszczenia opłaty rocznej obciąża każdego użytkownika wieczystego bez względu na to, czy prawo użytkowania wieczystego nabył bezpośrednio od Skarbu Państwa lub gminy, czy też od osoby, której prawo to już przysługiwało. Taki jej charakter odbiera zarówno

właścicielowi, jak i wieczystemu użytkownikowi prawo negocjowania wysokości opłaty rocznej, której zmiana może nastąpić tylko w warunkach kolejnej próby jej aktualizacji z zachowaniem związanych z tym reguł.

Podkreślić trzeba, na co wskazywał pełnomocnik strony pozwanej, że niniejsze postępowanie dotyczyło wyłącznie aktualizacji opłaty, nie zaś obowiązku uiszczenia jej przez powodów. Ustalenie aktualnej wysokości należnej od powodów opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości nie wyłącza możliwości domagania się zwolnienia od obowiązku jej uiszczenia, zwłaszcza gdy grunt ten uzyska atrybut przemawiający za uznaniem go za składnik infrastruktury kolejowej.

W ocenie Sądu obecnie nieruchomość powodów nie spełnia kryteriów, o których mowa w art. 4 i 8 ustawy o transporcie kolejowym w brzmieniu obowiązującym w dacie wypowiedzenia powodom wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. Kwestia ta nie podlegała jednak ocenie w niniejszym postępowaniu.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w sentencji wyroku.

O kosztach orzeczono po myśli art. 98 k.p.c. zasadzając od powodów na rzecz strony pozwanej kwotę 270,- zł, tytułem kosztów zastępstwa procesowego.