

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 września 2022 roku

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny:
Przewodniczący: Sędzia Sławomir Splitt
Protokolant: Jolanta Migot

po rozpoznaniu na rozprawie

w dniu 7 września 2022 roku

sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej z siedzibą w G.

przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi Miasta G.

o ustalenie

I. ustala, że obciążająca użytkownika wieczystego (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością spółkę komandytową z siedzibą w G. opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości obejmującej działkę nr (...) o powierzchni 0,7202 ha położonej w obrębie (...) G., a objętej księgą wieczystą (...), na rzecz Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta G. wynosi, przy zastosowaniu stawki procentowej 1%, począwszy od 2022 roku 23.481,40 złotych (dwadzieścia trzy tysiące czterysta osiemdziesiąt jeden złotych czterdzieści groszy)

II. w pozostałym zakresie powództwo oddala;

I. zasądza od pozwanego Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta G. na rzecz powoda (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej z siedzibą w G. kwotę **4.165,00 złotych** (cztery tysiące sto sześćdziesiąt pięć złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu, z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty.

UZASADNIENIE

Powód (...) sp. z o.o. sp. k. z siedzib¹ w Go#cicinie w zastêpuj¹cym pozew wniosku z dnia 11 czerwca 2021 roku domaga³ siê ustalenia, że aktualizacja op³aty rocznej jest nieuzasadniona.

Powód nie kwestionowa³ ustalonej przez rzeczoznawcê majątkowego warto#ci nieruchomości, lecz sam fakt dokonania aktualizacji poprzez zmianê stawki procentowej, zasadno#æ zastosowania stawki 3 % oraz sposób ustalenia op³aty za poszczególne lata z pominiêciem regulacji art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomo#ciami.

Zdaniem powoda dopiero wykazanie trwa³ej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości jest podstaw¹ do zmiany stawki procentowej.

Możliwo#æ uzyskania op³aty rocznej w zmienionej wysoko#ci pojawi siê dopiero po zakończeniu budowy budynku i uzyskaniu decyzji o pozwoleniu na użytkowanie obiektu budowlanego.

Powód nie wniós³ na nieruchomości żadnego obiektu budowlanego i nie uzyska³ jeszcze pozwolenia na budowê. Powód uzyska³ dla przedmiotowej nieruchomości decyzjê z dnia 23 pa#dziernika 2019 roku o ustaleniu warunków zabudowy pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne.

Skarb P. nie wskaza³ w oparciu, o jakie okoliczności ustali³ trwa³¹ zmianę oraz, jaki jest aktualny sposób korzystania z nieruchomości, który uzasadnia zastosowanie stawki 3 %.

Nawet jeżeli nastąpiła trwa³a zmiana korzystania z nieruchomości, to zastosowanie powinna mieć stawka 1 %.

Poza tym Skarb P. powinien zastosować mechanizm stopniowego dochodzenia do wysokości pe³nej op³aty.

(wniosek zastępujący pozew # k. 4-5)

W sprzeciwie od orzeczenia SKO pozwany podniósł, że określenie wysokości stawki procentowej op³aty rocznej możliwe było na podstawie art. 221 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Stosownie do ust. 3 tego przepisu dotyczy to także nieruchomości gruntowych, dla których przy oddaniu w użytkowanie wieczyste nie zostało określony cel, na który nieruchomością oddana.

Należy to odnieść także do nabycia tego prawa z mocy ustawy. Przepis ten znajduje również zastosowanie w przypadku, gdy podmiotowi, któremu oddano nieruchomością w użytkowanie wieczyste, przysługiwało w chwili nabywania tego prawa zwolnienie z op³at.

Przedmiotowa działka z chwilą wy³¹czenia jej z zasobów (...) S.A. w W. i zbycia na rzecz powoda, utraciła swój atrybut związany z funkcjonowaniem infrastruktury kolejowej, która korzysta ze zwolnienia z op³at za użytkowanie wieczyste zgodnie z art. 8 ustawy o transporcie kolejowym.

Z chwilą ustania ustawowych przesłanek zwolnienia z op³aty za użytkowanie wieczyste, właściciel zobowiązany był dostosować treść stosunku prawnego łączącego go z użytkownikiem wieczystym do zasad wynikających z ustawy poprzez wypowiedzenie zasad dotychczasowych i złożenie oferty o ustaleniu wysokości stawki procentowej op³aty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. W niniejszej sprawie nie miało zastosowania tryb określony w art. 73 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami związany z trwa³¹ zmianą sposobu korzystania z nieruchomości.

(sprzeciw # k. 6-9)

Zdaniem powoda przedmiotowa nieruchomością korzysta ze zwolnienia z op³at rocznych z mocy art. 8 ustawy o transporcie kolejowym.

(...) do ustalenia op³aty może być wy³¹cznie wykazanie przez właściwy organ trwa³ej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości. Zmiana podmiotowa po stronie użytkownika wieczystego nie ma znaczenia.

W wypowiedzeniu nie ma żadnego wyjątkienia, czy przedmiotowa nieruchomością przestała być wykorzystywana na cele infrastruktury kolejowej. Na tle ustawy o transporcie kolejowy nie można zaaprobować poglądu, że za infrastrukturę kolejową w rozumieniu ustawy uznaje można tylko taką infrastrukturę, która znajduje się w dyspozycji jej zarządcy.

(pismo z dnia 30.03.2022r. # k.30)

Stan faktyczny:

(...) Wojewody (...) nr WG.II/MNo/7720-144/07 z dnia 9 stycznia 2009 roku stwierdzono nabycie z mocy prawa z dniem 5 grudnia 1990 roku przez przedsiębiorstwo państwowe (...) w W. prawa użytkowania wieczystego gruntu, będącego własnością Skarbu P., położonego w G., oznaczonego w ewidencji gruntów jako działka nr 907/2 o

powierzchni 0,7202 ha, obręb G., arkusz mapy 49, numer jednostki rejestrowej (...), zapisanej w księdze wieczystej KW nr (...) prowadzonej przez (...) Rejonowy w G., a także prawa własności budynków, budowli i urządzeń usytuowanych na działce, o której mowa powyżej.

Nabywca praw zwolniony został z opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, albowiem grunt ten zajęty był pod infrastrukturę kolejową (art. 8 ustawy o transporcie kolejowym).

(fakt bezsporny nadto potwierdzony: decyzją Wojewody (...) z dnia 09.01.2009r. wraz z załącznikiem # k. 10-12 akt administracyjnych (...). (...).16.2020.AL)

Dnia 23 października 2019 roku Prezydent Miasta G. wydał decyzję o warunkach zabudowy nr (...).6730.2.14.2019.KR- 122/d.24 m.in. przedmiotowej działki w szczególności pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z rozbiórką istniejącego zainwestowania.

(fakt bezsporny nadto potwierdzony: decyzją z dnia 23.10.2019r. # k. 9-16 akt SKO Gd/3584/21)

(...) S.A. z siedzibą w W. nabyła przedmiotową nieruchomość jako aport, na podstawie umowy wniesienia do spółki nieruchomości i praw użytkowania wieczystego jako aportu zgodnie z umową z dnia 11 maja 2011 roku.

Dnia 29 września 2020 roku (...) S.A. z siedzibą w W. sprzedała powodowi w stanie wolnym od obciążeń i praw osób trzecich (poza opisanymi w akcie notarialnym) ww. nieruchomość wraz z budynkami, budowlami i urządzeniami, na niej posadowionymi.

Wówczas na nieruchomości znajdowały się 2 budynki niemieszkalne, tory stacyjne, linie przesyłowo-rozdzielcze, kabel miejscowy na stacji G. postojowa, wiata, droga i chodnik z płyt żelbetonowych, płyt typu jomb, płytek chodnikowych z krawężnikowych, przyłącze wodociągowe oraz plot z elementów żelbetonowych.

(fakt bezsporny nadto potwierdzony: aktem notarialnym z dnia 29.09.2020r. Rep A nr 8195/2020 # k. 1-10 akt administracyjny (...). (...).16.2020.AL)

Pismem z dnia 17 maja 2021 roku Prezydent Miasta G. działając jako organ Skarbu P. wypowiedział powodowi dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu Skarbu P. położonego w G. obejmującego działkę nr 24 o powierzchni 0.7202 ha położonego w (...) G., a objętego KW nr (...) w kwocie 0,00 zł i ustalił wysokość stawki procentowej opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości 3 % ceny. W przesłanej ofercie zaproponowano nową opłatę roczną płatną począwszy od 2022 roku w kwocie 70.444,20 zł.

(fakt bezsporny nadto potwierdzony: wypowiedzeniem # k. 37 akt administracyjnych (...). (...).16.2020.AL)

Skierowanym do (...) Kolegium (...) w G. wnioskiem z dnia 11 czerwca 2021 roku powód domagał się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona.

(fakt bezsporny nadto potwierdzony wnioskiem # k. 4-5)

Orzeczeniem z dnia 22 grudnia 2021 roku (...) Kolegium (...) w G. w sprawie SKO Gd/3584/21 pozostawił opłatę roczną za użytkowanie wieczyste gruntu w dotychczasowej wysokości.

(fakt bezsporny nadto potwierdzony: orzeczeniem SKO (...) # k. 24v.-27 akt SKO Gd/3584/21)

Pozwany Skarb P. zaskarży³ wydane orzeczenie w ca³o#ci i wniós³ o ustalenie, że aktualizacja w kwocie 70.444,20 z³ jest uzasadniona.

(fakt bezsporny nadto potwierdzony sprzeciwem # k. 6-9)

(...) z dnia 7 pa#dziernika 2021 roku udzielono pozwolenie na budowê inwestycji polegaj¹cej na zespole budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Decyzja (...) siê ostateczna z dniem 10 listopada 2021 roku.

(decyzja, k. 51- 53)

Warto#æ przedmiotowej nieruchomości jak dla gruntu niezabudowanego na dzieñ dokonania wypowiedzenia wynosi³a 2.348.140,00 z³.

(fakt bezsporny nadto potwierdzony: operatem szacunkowym rzeczoznawcy maj¹tkowego A. R. z dnia 16.02.2021r. # k. 29v.-35 akt administracyjnych (...). (...).16.2020.AL)

R.żania prawne:

Zgodnie z tre#ci¹ art. 221 ustawy o gospodarce nieruchomo#ciami je#eli przy oddaniu nieruchomości gruntowej w u#ytkowanie wieczyste nie zosta³a okre#lona wysoko#æ stawki procentowej op³aty rocznej z tytu³u u#ytkowania wieczystego, w³a#ciwy organ okre#li wysoko#æ tej stawki, z wy³1czeniem przypadków, o których mowa w art. 217 ust. 1, stosuj¹c tryb postêpowania okre#lony w art. 78#81 (ust. 2).

Je#eli przy oddaniu nieruchomości gruntowej w u#ytkowanie wieczyste nie zosta³ okre#lony cel, na który nieruchomo#æ by³a oddana, stawkê procentow¹ op³aty rocznej przyjmuje siê stosownie do celu wynikaj¹cego ze sposobu korzystania z nieruchomości (ust. 3).

Aktualizacja op³aty rocznej za u#ytkowanie wieczyste mo#e byæ dokonana wy³1cznie w przypadku, gdy op³ata taka zosta³a uprzednio ustalona.

Teza taka znajduje potwierdzenie w uzasadnieniu wyroku S¹du N.ższego z dnia 7 lipca 2006 roku (I CSK 124/06, L.), w którym stwierdzono ponadto, że "op³aty roczne za u#ytkowanie wieczyste powinny zostac# ustalone zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomo#ciami, w zakresie okre#lenia warto#ci nieruchomości przez uprawnionego rzeczoznawcê oraz obowi¹zuj¹cej stawki, z uwzglêdnieniem jednak unormowania zawartego w art. 221 ust. 2 GospNierU, stanowi¹cego, że je#eli przy oddaniu nieruchomości gruntowej w u#ytkowanie wieczyste nie zosta³a okre#lona wysoko#æ stawki procentowej op³aty rocznej z tego tytu³u, to w³a#ciwy organ okre#li wysoko#æ stawki, stosuj¹c tryb postêpowania okre#lony w art. 78#81 GospNierU".

Zgodnie z tym przepisem, je#eli przy oddaniu nieruchomości w u#ytkowanie wieczyste nie zosta³ okre#lony cel, na który nieruchomo#æ by³a oddana, stawkê procentow¹ op³aty rocznej przyjmuje siê stosownie do celu wynikaj¹cego ze sposobu korzystania z nieruchomości.

Przewidziane w tym przepisie okre#lenie oddania nieruchomości w u#ytkowanie wieczyste, nale#y odnie#æ równie# do nabycia tego prawa z mocy ustawy, jak to mia³o miejsce w przypadku pierwotnego u#ytkownika wieczystego (...) w W.. Brak jest bowiem podstaw do ograniczania tego po#êcia jedynie do umownego przekazania nieruchomości w u#ytkowanie wieczyste.

W niniejszej sprawie nie ulega wątpliwości, że w przypadku tak rozumianego oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste poprzednikowi prawnemu powoda, nie została określony cel w jakim została ona oddana.

Zatem pozwany zasadnie określił stawkę opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste "stosownie do celu wynikającego ze sposobu korzystania z nieruchomości", a nie stosownie do celu, w jakim nieruchomości została oddana w użytkowanie wieczyste, gdyż tego ostatniego po prostu nie ma.

Nadto powoływany przepis w żaden sposób nie odwołuje się do przeznaczenia nieruchomości określonego w planie zagospodarowania przestrzennego czy w studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego, a jedynie odnosi się do celu wynikającego ze sposobu korzystania z nieruchomości.

Przepis art. 221 ust. 3 ustawy ma zastosowanie jedynie wówczas, gdy przy oddaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste nie została określony cel na który nieruchomości zostaje oddana, natomiast nie ma zastosowania w przypadku określenia celu na jaki nieruchomości została oddana przy ustanowieniu prawa rzeczowego ograniczonego (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w P. z dnia 28.12.2007r., I ACa 1035/07, LEX nr 466430).

Niemniej jednak zasadnie strona powodowa zakwestionowała określoną przez pozwanego stawkę procentową wskazaną w treści wypowiedzenia. (...) na względzie cel inwestycji podejmowanej przez powoda, której wyrazem są podjęte prace projektowe i przygotowawcze i uzyskanie pozwolenia na budowę należało zastosować stawkę 1% - jak dla budownictwa mieszkaniowego. W ocenie (...) nie można przyjąć założenia aby obciążenie opłat mogło nastąpić dopiero z chwilą wydania decyzji o pozwoleniu na budowę. Zwolnienie, o którym mowa w przepisie art. 8 ustawy o transporcie kolejowym należy odnieść do infrastruktury, która jest lub może być wykorzystywana zgodnie ze swoim przeznaczeniem. W sytuacji gdy wskutek zbycia gruntu nabywca podejmuje działania, z których wynika odmienny cel korzystania z przedmiotowego gruntu nie korzysta on ze zwolnienia zawartego w art. 8 ustawy o transporcie kolejowym, której cel sprowadza się do objęcia zwolnieniem gruntów zajętych pod infrastrukturę o znaczeniu publicznym.

Tym samym w ocenie (...) wypowiedzenie dokonane było uzasadnione, z tym, iż mając na względzie charakter inwestycji zasadnym było zastosowanie stawki 1%.

(...) na względzie to, iż w przypadku wypowiedzenia została ustalona stawka, a nie zaktualizowana przepis art. 77 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie znajduje zastosowania.

(...) na względzie powyższe (...) wartość ustalonej opłaty w kwocie 1% stawki począwszy od 2022 roku.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie przepisów art. 98 i 108 k.p.c. przyjmując, iż powód wygrał w 66,70%, zaś przegrał w 33,3%.

Łączny koszt poniesiony przez powoda to kwota 8.940,00 złotych, na którą składają się opłata 3.523,00 złotych, wynagrodzenie pełnomocnika 5.400 złotych, opłata skarbową od pełnomocnictwa 17,00 złotych. 66,7% to 5.963,00 złotych. Łączny koszt poniesiony przez pozwanego to 5.400,00 złotych. 33,3% to 1.798,00 złotych. Różnica poniesionych kosztów daje kwotę 4.165,00 złotych.