

Sygn. akt II C 115/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 grudnia 2014 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach Wydział II Cywilny Ośrodek (...) w R.

w składzie:

Przewodniczący: SSR del. Sławomir Łabuz

Protokolant: Izabela Kucza

po rozpoznaniu w dniu 27 listopada 2014 roku w Rybniku

sprawy z powództwa (...) **S.A. w K.**

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

o ustalenie

1. ustala, że od dnia 1 stycznia 2011 r. opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych położonych w R., obręb C., stanowiących geodezyjnie wyodrębnione działki gruntu o numerach 975/6 o powierzchni 0,1063 ha dla której Sąd Rejonowy w Rybniku prowadzi księgę wieczystą KW (...); działek (...) o powierzchni 0,2259 ha dla których Sąd Rejonowy w Rybniku prowadzi księgę wieczystą KW (...); działek (...) o powierzchni 1,1664 ha dla których Sąd Rejonowy w Rybniku prowadzi księgę wieczystą KW (...); działek (...) o powierzchni 31,1612 ha dla których Sąd Rejonowy w Rybniku prowadzi księgę wieczystą KW (...); działek (...) o powierzchni 1,7923 ha dla których Sąd Rejonowy w Rybniku prowadzi księgę wieczystą KW (...); działek (...) o powierzchni 0,1571 ha dla których Sąd Rejonowy w Rybniku prowadzi księgę wieczystą KW (...); działek (...) o powierzchni 1,2261 ha dla których Sąd Rejonowy w Rybniku prowadzi księgę wieczystą KW (...) oraz działka (...) o powierzchni 0,0106 ha dla której Sąd Rejonowy w Rybniku prowadzi księgę wieczystą KW (...) stanowiących własność Skarbu Państwa a pozostających w użytkowaniu wieczystym (...) Spółki Akcyjnej w K. wynosi:

a) kwotę 35.516,94 zł (trzydzieści pięć tysięcy pięćset szesnaście złotych 94/11) za rok 2011,

b) kwotę 155.398,47 zł (sto pięćdziesiąt pięć tysięcy trzysta dziewięćdziesiąt osiem tysięcy 47/100) za rok 2012,

c) kwotę 275.280 zł (dwieście siedemdziesiąt pięć tysięcy dwieście osiemdziesiąt złotych) poczynając od dnia 1 stycznia 2013 r.

2. w pozostałej części powództwo oddala;

3. zasądza od powódki (...) Spółki Akcyjnej w K. na rzecz Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta R. kwotę 3.132 zł (trzy tysiące sto trzydzieści dwa złote) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

4. nakazuje pobrać od powódki (...) Spółki Akcyjnej w K. na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Gliwicach – Ośrodek (...) w R. kwotę 539,81 zł (pięćset trzydzieści dziewięć złotych osiemdziesiąt jeden groszy) tytułem wydatków.

Sygn. akt: II C 115/12

UZASADNIENIE

Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta Miasta R. oświadczeniem z dnia 14 grudnia 2010 r. wypowiedział (...) SA w K. dotychczasową wysokość opłaty rocznej ustaloną w roku 1998 w wysokości 17.758,47 zł z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonych w R., obręb C. oznaczonych jako działki nr: (...) - o łącznej powierzchni 0,3067 ha; 980/52, 981/52 - o łącznej powierzchni 0,2259 ha, 867/52, 37, 858/36 - o łącznej powierzchni 1,1664 ha; 419/40, 38, 860/36, 842/9, 870/46, 862/36, 864/52, 869/52, 39, 420/40, 240/17, 846/20, 878/18, 845/16, 834/2, 814/10, (...), (...), 838/1 - o łącznej powierzchni 31,1612 ha; 418/41, 416/41, 411/46 - o łącznej powierzchni 1,7923 ha; 415/48, 417/51 - o łącznej powierzchni 0,1571 ha; 977/7, 976/7 - o łącznej powierzchni 1,2261 ha; 857/35 - o powierzchni 0,0051 ha i 844/15 - o powierzchni 0,0106 ha. Równocześnie zaproponował nową wysokość opłaty rocznej w kwocie 401.401,56 zł od dnia 1 stycznia 2011 roku. Wskazał, iż aktualizację opłaty rocznej dokonano z urzędu na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego w formie operatu szacunkowego sporządzonego w dniu 25 października 2010 roku na kwotę 13.380.052,00 zł. Zaktualizowaną opłatę roczną ustalono przy zachowaniu dotychczasowej stawki procentowej tj. $13.380.052,00 \times 3\% = 401.401,56$ zł.

Wnioskiem z dnia 17 stycznia 2011 roku (...) S.A. w K. wystąpiła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w K. z wnioskiem o ustalenie, że podwyższenie opłaty rocznej jest nieuzasadnione w wysokości wskazanej w wypowiedzeniu. Zarzuciła, iż Skarb Państwa oświadczeniem z dnia 14.12.2010r. , wypowiedział z dniem 31.12.2010r. wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, która wynosiła 17.758,47 zł. Nowa wysokość opłaty rocznej z dniem 01.01.2011 roku została ustalona przy zachowaniu dotychczasowej stawki procentowej w wysokości 401.401,56 zł, czyli w wysokości 22 krotnie wyższej niż uprzednio ustalona. Wnioskodawca zarzucił, iż operat szacunkowy - będący podstawą ustalenia wartości nieruchomości - nie spełniał wymogów ustawowych. Nadto zarzucił, iż działka nr (...) o powierzchni 0,0051 ha nie może być przedmiotem aktualizacji, bowiem (...) SA jest jej właścicielem a nie użytkownikiem wieczystym. Działki o numerach (...) nie mogą być przedmiotem wyceny bowiem położone są na nich tory kolejowe a zgodnie z art. 8 ustawy z dnia 28.03.2003r. o transporcie kolejowym grunty zajęte pod infrastrukturę kolejową zwolnione są z opłat z tytułu użytkowania wieczystego. Dodatkowo (...) zarzuciła, iż dokonała nakładów wpływających na cechy techniczno- użytkowe gruntu będącego przedmiotem wyceny, co winno znaleźć swoje odzwierciedlenie przy ustaleniu wartości i aktualizacji opłaty rocznej, a to po myśli art. 77 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W toku postępowania przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym, użytkownik wieczysty zakwestionował wartości prawa własności gruntu wynikającego z operatu szacunkowego, oraz wniósł o rozliczenie nakładów poczynionych na nieruchomości. W aktach Kolegium odwoławczego nie sprecyzowano rodzaju i wysokość nakładów, które zdaniem użytkownika wieczystego, miały podlegać rozliczeniu. W wyniku przeprowadzonego postępowania Samorządowe Kolegium Odwoławcze w K., dnia 22 listopada 2011 r. orzekło, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona.

Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta Miasta R. złożył pismem z dnia 30 listopada 2011 r. sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w następstwie czego, Samorządowe Kolegium Odwoławcze w K. przekazało sprawę do sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości.

Postanowieniem z dnia 4 kwietnia 2012 r. Sąd Rejonowy w Rybniku stwierdził swą niewłaściwość i sprawę przekazał Sądowi Okręgowemu w Gliwicach Ośrodkowi (...) w R..

W toku postępowania Skarb Państwa przyznał, iż działka nr (...) stanowi własność (...) S.A. wobec czego aktualizacja opłaty co do niej jest bezzasadna (w Kw (...) ujawniona jest m.in. działka nr (...), która uległa podziałowi na działki (...)) natomiast działki nr (...) stanowią wg operatu ewidencji gruntów i budynków użytek (...) - tereny kolejowe, zajęte są pod infrastrukturę kolejową, zatem z powodu zwolnienia nie podlegają wycenie. Natomiast działka nr (...) stanowi wg operatu ewidencji gruntów i budynków użytek (...) - tereny przemysłowe, częściowo jest zajęta pod bocznice kolejową - nie stanowi więc infrastruktury kolejowej. Z kolei działka nr (...) stanowi wg operatu ewidencji gruntów i budynków użytek (...) - tereny przemysłowe, nie jest zajęta pod infrastrukturę kolejową a zatem podlega aktualizacji.

Sąd ustalił

Powód - (...) S.A. w K. jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowych położonych w R., obręb C., stanowiących geodezyjnie wyodrębnione działki gruntu o numerach 975/6 o powierzchni 0,1063 ha dla której Sąd Rejonowy w Rybniku prowadzi księgę wieczystą KW (...); działek (...) o powierzchni 0,2259 ha dla których Sąd Rejonowy w Rybniku prowadzi księgę wieczystą KW (...); działek (...) o powierzchni 1,1664 ha dla których Sąd Rejonowy w Rybniku prowadzi księgę wieczystą KW (...); działek (...) o powierzchni 31,1612 ha dla których Sąd Rejonowy w Rybniku prowadzi księgę wieczystą KW (...); działek (...) o powierzchni 1,7923 ha dla których Sąd Rejonowy w Rybniku prowadzi księgę wieczystą KW (...); działek (...) o powierzchni 0,1571 ha dla których Sąd Rejonowy w Rybniku prowadzi księgę wieczystą KW (...); działek (...) o powierzchni 1,2261 ha dla których Sąd Rejonowy w Rybniku prowadzi księgę wieczystą KW (...) oraz działki (...) o powierzchni 0,0106 ha dla której Sąd Rejonowy w Rybniku prowadzi księgę wieczystą KW (...) stanowiących własność Skarbu Państwa. Nieruchomość jest wykorzystywana na działalność gospodarczą powoda, stopa procentowa opłaty rocznej wynosi 3% (okoliczności bezsporne).

Działka nr (...) stanowi własność (...) S.A. Działka ta powstała na wskutek podziału zapisanej w księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Rybniku pod nr Kw (...) działki nr (...) na dwie działki tj. 856/35 i 857/35 (okoliczność niesporna).

Geodezyjnie wyodrębnione działki nr (...) stanowią wg ewidencji gruntów i budynków symbol (...) - tereny kolejowe, zajęte są pod infrastrukturę kolejową (okoliczność niesporna).

Działki pozostające w wieczystym użytkowaniu powódki zabudowane są obiektami bezpośrednio związanymi z ruchem zakładu górniczego: nadszybia, budynki maszyn wyciągowych, budynki i budowle przeróbki mechanicznej węgla, budynki i budowle ekspedycji węgla: masowej transportem kolejowym i drobnicowej transportem kołowym (drogowym); zabudowane obiektami usługowymi dla ruchu zakładu górniczego: warsztaty, magazyny zamknięte i otwarte, łaźnie, lampownie, markownie, składowisko węgla, bufor do ekspedycji masowej i sprzedaży drobnicowej, jak również drogi kołowe normalnotorowej i kolejki wąskotorowej, teren na którym zlokalizowana jest stara, nieczynna, porośnięta zielenią wysoką i niską hałda odpadów przemysłowych (skał przywęglowych). Cały teren ukształtowany stosownie do potrzeb, ogrodzony i oświetlony (k. 351-389).

Geodezyjnie wyodrębniona działka nr (...) przylega do drogi wojewódzkiej nr (...) (tj. ul. (...)) przy wiadukcie na tą drogą, stanowi część korony i skarpy nasypu, na którym znajdują się tory kolejowe. Na koronie nasypu, przy południowo – wschodniej, granicy działki przebiega tor linii kolejowej nr 213, następnie, w kierunku północno zachodnim tory bocznicowej na teren kopalni, dalej zaś zadrzewiona skarpa nasypu a północno – wschodnia granica działki przebiega u podnóża skarpy. W planie zagospodarowania przestrzennego działka oznaczona jako teren przemysłowy, o symbolu N 2P (k. 256).

Geodezyjnie wyodrębniona działka nr (...), przylega od strony północno – zachodniej do działki nr (...) na której ułożone są tory linii kolejowej nr 211, od strony południowo – wschodniej do działki nr (...), na której znajduje się skład węgla. Wzdłuż tej granicy, lecz na działce nr (...) znajduje się ogrodzenie składu węgla a następnie tor linii wskazywanej w dokumentach jako nr 213 W planie zagospodarowania przestrzennego (k. 256), działka oznaczona jest jako teren komunikacji kolejowej o symbolu kk. (dowód: opinia biegłego k. 351-389, zeznania świadka K.).

Działka (...) znajduje się ona w obrębie linii kolejowej nr 213 i obok linii kolejowej nr 211. Linia kolejowa nr 213 przebiega pod kładką komunikacyjną oznaczona na mapie czarną grubą kreską zaś linia kolejowa nr 211 stanowi dwa tory, lekko skręcające w prawo. Właścicielem linii kolejowych oraz bocznic KWK (...) jest (...) a zarządcą dla linii nr 211 i 213 jest (...). Działka (...) to jest to działka przyległa do linii kolejowych. (dowód: zeznania świadka K., k. 351-389)

Wartość nieruchomości gruntowych położonych w R., obręb C., stanowiących geodezyjnie wyodrębnione działki gruntu o numerach 975/6 o powierzchni 0,1063 ha dla której Sąd Rejonowy w Rybniku prowadzi księgę wieczystą KW (...); działek (...) o powierzchni 0,2259 ha dla których Sąd Rejonowy w Rybniku prowadzi księgę wieczystą KW (...); działek (...) o powierzchni 1,1664 ha dla których Sąd Rejonowy w Rybniku prowadzi księgę wieczystą KW (...);

działek (...) o powierzchni 31,1612 ha dla których Sąd Rejonowy w Rybniku prowadzi księgę wieczystą KW (...); działek (...) o powierzchni 1,7923 ha dla których Sąd Rejonowy w Rybniku prowadzi księgę wieczystą KW (...); działek (...) o powierzchni 0,1571 ha dla których Sąd Rejonowy w Rybniku prowadzi księgę wieczystą KW (...); działek (...) o powierzchni 1,2261 ha dla których Sąd Rejonowy w Rybniku prowadzi księgę wieczystą KW (...) oraz działka (...) o powierzchni 0,0106 ha dla której Sąd Rejonowy w Rybniku prowadzi księgę wieczystą KW (...) wynosi 9.139.100 zł natomiast wartość działki nr (...) wynosi 36.900 zł a wartość działki nr (...) wynosi 2.100 zł (dowód: opinia biegłego k. 351-389).

Począwszy od ostatniej aktualizacji, (...) SA w K. zmodernizowała instalację przeciw - pożarową KWK (...) z wykorzystaniem sieci wody przemysłowej. Instalacja stanowiła układ przewodów i osprzętu a służyła dostarczeniu określonego medium (wody przemysłowej) do miejsca użycia tj. do punktów jej poboru w razie zaistnienia pożaru. Najpierw, istniejącą już sieć zinwentaryzowano oraz oceniono jej stan techniczny a następnie 3 czerwca 2008 r. przedstawiono koncepcję modernizacji sieci. Dalej, dokonano uzgodnień środowiskowych (k. 66), sporządzono projekt instalacji, oraz złożono wnioski o pozwolenie na budowę – modernizację powierzchniowej instalacji p.poż. Za poszczególne etapy wystawiono faktury oraz sprawozdania z nadzoru autorskiego. Po wykonaniu, przedstawiono protokół odbioru wykonanych robót (dowód: dokumentacja k. 66 – 103).

Powódka wniosła o zaliczenie tych nakładów pismem z 18 marca 2011 r. na poczet różnicy pomiędzy opłatą dotychczasową a zaktualizowaną. Pozwana odmówiła pismem z 1 kwietnia 2011 r. wskazując, iż poczynione nakłady dotyczą prowadzenia przedsiębiorstwa a nie nakładów na infrastrukturę nieruchomości.

Sąd w pełni podzielił opinie biegłych w zakresie ustalenia wartości nieruchomości. Są one spójne logiczne i udzielają jednoznacznej odpowiedzi na zadane pytanie. Opinie te w zakresie ustalenia wartości nieruchomości nie były przez strony kwestionowane.

Sąd zważył

Kwestią sporną w niniejszym postępowaniu było po pierwsze, zwolnienie z opłat 2 działek a po wtóre, zaliczenie nakładów.

Wartość nieruchomości, od której uzależniona była wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste ustalone w niniejszej sprawie przez biegłego nie była sporna. Wobec stanowiska pozwanej co do działek nr (...) – okoliczność, iż działki te nie podlegają aktualizacji nie była sporna. Spór dotyczył zatem ustalenia co do zasady opłaty za działki nr (...) a nadto, kwestia zaliczenia nakładów na modernizacji powierzchniowej instalacji p.poż. KWK (...) z wykorzystaniem wody przemysłowej – o co wnosił powódka.

Rozpoznawana sprawa jest wynikiem wniesienia przez użytkownika wieczystego - (...) SA w K. - sprzeciwu od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego wydanego w sprawie aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste. Na skutek wniesionego sprzeciwu, orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego w całości utraciło moc - zgodnie z art. 80 ust. 3 u.g.n. W tej sytuacji, wniosek użytkownika wieczystego - (...) SA złożony do Samorządowego kolegium Odwoławczego – zgodnie z art. 80 ust. 2 u.g.n. - zastąpił pozew. Sąd, rozpoznając sprawę po jej przekazaniu przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze, obowiązany jest ustalić wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Orzeczenie sądu ustalające wysokość opłaty rocznej, należnej po dokonaniu wypowiedzenia, zastępuje oświadczenie woli i ma charakter konstytutywny. W pierwszej kolejności, przedmiotem rozpoznania jest określenie zaktualizowanej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu. Podstawą aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste jest ustalenie, że nastąpił wzrost wartości gruntów. Ustalenie tej przesłanki wymaga wiadomości specjalnych tj. przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości. W ramach tej samej procedury aktualizacyjnej następuje zaliczenie nakładów, określonych w art. 77 ust. 4 - 6 u.g.n.

W pierwszej kolejności należy wskazać, iż możliwe jest objęcie przedmiotem sądowego postępowania aktualizacyjnego - poza samą zasadnością zmiany opłaty rocznej lub jej wysokości - także zaliczenia wartości nakładów, przewidzianego w art. 77 ust. 4 i 6 u.g.n. (tak też wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 maja 2014 r. II CSK 451/13). Zgodnie z art. 77 ust. 4

u.g.n., przy dokonywaniu aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną zalicza się wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę urządzeń infrastruktury technicznej po dniu ostatniej aktualizacji. Zatem zarachowaniu podlega jedynie wartość nakładów dokonanych przez użytkownika wieczystego po dniu ostatniej aktualizacji bądź wcześniej, jeżeli nie dokonano zaliczenia przy poprzednich aktualizacjach. Inwestycję modernizacji powierzchniowej instalacji p.poż. KWK (...) z wykorzystaniem wody przemysłowej przeprowadzono po ostatniej aktualizacji która miała miejsce w roku 1998 a zatem, w przypadku spełnienia ustawowych przesłanek możliwym było ich zaliczenie. Nie mniej jednak, zgodnie z brzmieniem w/w przepisu, zaliczeniu ulegają jedynie nakłady na budowę urządzeń infrastruktury technicznej. Znaczenie tego pojęcia tj. „urządzenia infrastruktury technicznej” należy odczytywać z uwzględnieniem art. 143 ust. 2 u.g.n. W tym zakresie Sąd w pełni podziela zapatrywanie wyrażone w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 21 maja 2014 r. (II CSK 451/13), iż pojęcie "urządzenia infrastruktury technicznej" w rozumieniu art. 77 ust. 4 u.g.n. należy odczytywać z uwzględnieniem art. 143 ust. 2 u.g.n., mimo że przepis ten został zamieszczony w rozdziale normującym udział w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej w formie opłaty adiacenckiej.

Zgodnie z art. 143 ust. 2 u.g.n., przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych. W przytoczonym przepisie zdefiniowano budowę urządzeń infrastruktury technicznej jako budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych. Wskazano zatem rodzaje urządzeń, jakie wchodzi w zakres infrastruktury technicznej, a zamieszczony spis stanowi zbiór zamknięty. Nie można zatem przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumieć budowy innego urządzenia niż umieszczone w tym spisie. Przepis ten zawiera zamknięty katalog a zdaniem Sądu, modernizacja powierzchniowej instalacji p.poż. KWK (...) z wykorzystaniem wody przemysłowej nie mieści się w w/w zamkniętym katalogu. Powierzchniowa instalacja p.poż. nie stanowi urządzenia kanalizacyjnego (nie służy odprowadzaniu nieczystości), ciepłowniczego (nie służy dostarczaniu energii cieplnej), gazu ani też telekomunikacyjnego. Instalacja ta nie jest również urządzeniem wodociągowym. Ustawowy słowniczek (art. 4 ustawy) nie zawiera pojęć urządzeń i przewodów wodociągowych natomiast pojęcie to definiuje art. 2 ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (pkt 4, 7 i 16). Nakłady, których zaliczenia na poczet opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu domaga się strona powodowa, a polegające na modernizacji powierzchniowej instalacji p.poż. KWK (...) z wykorzystaniem sieci wody przemysłowej w żadnej mierze nie mieści się w definicji art. 143 ust. 2 u.g.n. Instalacja ta służy dostarczeniu wody przemysłowej do punktów jej poboru w razie zaistnienia pożaru. Zatem instalacja ta – na co wprost wskazała pełnomocnik powódki na rozprawie poprzedzającej wyrokowanie – służy przedsiębiorstwu prowadzonemu przez powódkę. Poza tym, instalacja ta nie wpływa na poprawę cech techniczno – użytkowych gruntu, gdyż służy ona zabezpieczeniu obiektów na gruncie, których właścicielem pozostaje użytkownik wieczysty. W konsekwencji należy uznać, że nakłady dokonane na modernizację powierzchniowej instalacji przeciwpożarowej nie są objęte normą art. 77 ust. 4 w/w ustawy.

Sąd uznał zatem, że nie ma podstaw do uwzględnienia wniosku powódki o zaliczenie równowartości nakładów na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną albowiem inwestycja ta nie stanowi nakładu w rozumieniu art. 77 ust. 4 ustawy.

Kolejną kwestią sporną było zwolnienie z opłat z tytułu użytkowania wieczystego geodezyjnie wyodrębnionych działek (...). Zgodnie z art. 8 ustawy o transporcie kolejowym z dnia 28 marca 2003 r. (Dz.U. Nr 86, poz. 789), grunty zajęte pod infrastrukturę kolejową są zwolnione od opłat z tytułu użytkowania wieczystego. Zatem istota sporu sprowadzała się do ustalenia, czy obie działki są zajęte przez infrastrukturę kolejową czy też nie. Zgodnie z art. 4 pkt 1 w/w ustawy, infrastruktura kolejowa to linie kolejowe oraz inne budowle, budynki i urządzenia wraz z zajętymi pod nie gruntami, usytuowane na obszarze kolejowym, przeznaczone do zarządzania, obsługi przewozu osób i rzeczy, a także utrzymania niezbędnego w tym celu majątku zarządcy infrastruktury. Więc jest to linia kolejowa usytuowana na obszarze kolejowym. Zgodnie z art. 4 pkt 2 w/w ustawy, linia kolejowa to droga kolejowa mająca początek i koniec wraz z przyległym pasem gruntu, na którą składają się odcinki linii, a także budynki, budowle i urządzenia przeznaczone

do prowadzenia ruchu kolejowego wraz z zajętymi pod nie gruntami zaś stosowanie do art. 4 pkt 8 w/w ustawy, obszar kolejowy – to powierzchnia gruntu określona działkami ewidencyjnymi, na której znajduje się droga kolejowa, budynki, budowle i urządzenia przeznaczone do zarządzania, eksploatacji i utrzymania linii kolejowej oraz przewozu osób i rzeczy. Droga kolejowa została zdefiniowana w art. 4 ust. 1a) jako nawierzchnia kolejowa wraz z podtorzem i budowlami inżynieryjnymi oraz gruntem, na którym jest usytuowana.

Biorąc pod uwagę powyższe definicje, za grunty zajęte pod infrastrukturę kolejową, które stosownie do art. 8 ustawy zwolnione są od opłat z tytułu użytkowania wieczystego, należy uznać tylko grunty, na których usytuowana jest linia kolejowa (tj. droga kolejowa mająca początek i koniec wraz z przyległym pasem gruntu zgodnie z art. 4 pkt 2 ustawy) o przeznaczeniu wskazanym w art. 4 pkt 1 ustawy (tj. przeznaczone do obsługi przewozu osób i rzeczy), położone na obszarze kolejowym (powierzchnia gruntu określona działkami ewidencyjnymi, na której znajduje się droga kolejowa – zgodnie z art. 4 pkt 2). Tak więc jeżeli na geodezyjnie wyodrębnionej każdej z obu działek (obszar kolejowy został zakreślony granicami ewidencyjnymi poszczególnych działek – zgodnie z definicją art. 4 pkt 8) usytuowana jest linia kolejowa przeznaczona do obsługi osób lub rzeczy to ta działką będzie stanowiła - zgodnie z art. 8 ustawy o transporcie kolejowym - grunt zajęty pod infrastrukturę kolejową a zatem będzie zwolniona od opłat z tytułu użytkowania wieczystego.

Geodezyjnie wyodrębniona działka (...) jest zajęta pod infrastrukturę kolejową. Na działce tej oprócz torów należących do bocznic właściwej KWK (...) przebiega również linia kolejowa nr 213 łącząca linię 211 (szlak R. Towarowy, J., B.) z nastawnią C.- według rozkładu jazdy (szlak 213 C. do C. 1). Wskazuje na to wydruk z (...) Systemu Informacji Przestrzennej, fragment schematu sieci kolejowej (...), wyciąg z rozkładu jazdy pociągów. Zatem, działka ta jest zajęta zarówno przez bocznicę kolejową jak i przebiega nią linia kolejowa nr 213. Sąd w tym miejscu podziela zapatrywanie wyrażone w orzeczeniu Sądu Najwyższego z dnia 22 października 2008 r. (sygn. V CSK 121/2008) iż grunt, na którym usytuowana jest bocznic kolejowa, nie jest zwolniony z opłat z tytułu użytkowania wieczystego. Przedmiotem rozważań była tam jednak jedynie kwestia usytuowania na geodezyjnie wyodrębnionej działce bocznic kolejowej. Stan faktyczny niniejszej sprawy jest innych, prócz bocznic jest tam usytuowana również czynna linia kolejowa 213. Wprawdzie biegnie ona skrajem tejże działki niemniej jednak, definicja jasno stanowi, iż obszar kolejowy został zakreślony do całej geodezyjnie wyodrębnionej działki na której położona jest linia. Zauważyć należy, iż taki a nie inny podział geodezyjny jest już odrębną kwestią. Reasumując stwierdzić należy, iż obszar działki (...) poprzez fakt, iż biegnie przez nią linia kolejowa nr 213 jest z całą pewnością gruntem zajęty pod infrastrukturę kolejową a jako taki korzysta z zwolnienia od opłat z tytułu użytkowania wieczystego o której mowa w art. 8 ustawy.

Natomiast na geodezyjnie wyodrębnionej działce (...) nie są położone tory, jest położona (niejako „wbita”) pomiędzy gruntami którymi przebiega linia 211 oraz 213. Nie spełnia więc wymogów ustawowych które w przypadku zwolnienia z opłat a więc ustanowienia wyjątku od zasady podlegania opłatom muszą być wykładane ściśle. Zgodnie z przytoczonymi wyżej definicjami, warunkiem zakwalifikowania jest to, by na geodezyjnie wyodrębnionej działce przebiegała linia kolejowa. Działką (...) nie przebiega jednak żadna linia kolejowa (dowód: k. 308-312). Również i w tym przypadku należy stwierdzić, iż taki a nie inny podział geodezyjny jest już odrębną kwestią.

Biegły sporządził wycenę – osobno działki (...) to 36.900 zł działka (...) to 2.100 zł oraz ustalił wartość pozostałych działek na 9.139.100 zł. Zgodnie z art. 156 ust. 3 i 4 ustawy o gospodarce gruntami, operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 ust. 4 ustawy. Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie okresu, o którym mowa w ust. 3, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego. Potwierdzenie aktualności operatu następuje przez umieszczenie stosownej klauzuli w operacie szacunkowym przez rzeczoznawcę, który go sporządził. W tym miejscu Sąd podziela zapatrywanie wyrażone w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 8 grudnia 2010 r. (V CSK 171/10), iż zgodnie z art. 156 ust. 3 u.g.n. operat szacunkowy (przez który rozumie się sporządzoną przez rzeczoznawcę majątkowego na piśmie opinię o wartości nieruchomości), może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, a po upływie tego okresu - w myśl art. 156 ust. 4 u.g.n. - może być wykorzystany po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego. Zasada ta ma zastosowanie

również w postępowaniu sądowym w wypadku konieczności określenia wartości nieruchomości. W związku z tym Sąd zlecił biegłemu sądowemu T. Z. dokonanie potwierdzenia aktualności sporządzonej przez niego opinii biegłego sądowego z dnia 29 czerwca 2013 r.

Zgodnie z art. 72 ww. ustawy u.g.n, opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej. Poza sporem było, że wysokość stawki procentowej dla nieruchomości objętej postępowaniem wynosi 3% ceny. Z ustaleń wynika zatem, iż zaktualizowana wysokość opłaty rocznej (275.280 zł) przewyższa wysokość dotychczasowej opłaty (17.758,47 zł). Zatem w niniejszej sprawie zaktualizowana opłata w kwocie 275.280 zł przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej która wynosiła 17.758,47 zł. Spełnione zatem zostały przesłanki z art. 77 ust. 2a u.g.n. zgodnie z którym, gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa, co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej, użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej. Pozostałą kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (nadwyżka) rozkłada się na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w następnych dwóch latach. Opłata roczna w trzecim roku od aktualizacji jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji. W tej sytuacji w pierwszym roku od aktualizacji skarżąca powinna wnieść opłatę w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty (2*17.758,47 zł). Dalsze regulacje zawarte w art. 77 ust. 2a u.g.n. nie są już tak jednoznaczne, przez co wywoływały wątpliwości i kontrowersje zarówno w praktyce, jak i w doktrynie. W tym zakresie Sąd podziela jednak zapatrywanie Sądu Najwyższego wyrażone w wyroku z dnia 5 grudnia 2013 r. (V CSK 5/13) zgodnie z którym, w przypadku gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty, użytkownik wieczysty w drugim roku od aktualizacji wnosi opłatę w wysokości stanowiącej sumę dwukrotności dotychczasowej opłaty i połowy nadwyżki ponad dwukrotność tej opłaty, a w trzecim roku od aktualizacji wnosi opłatę w wysokości stanowiącej sumę opłaty ustalonej w drugim roku i połowy nadwyżki ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty. Przy zastosowaniu wskazanej metody w trzecim roku od aktualizacji opłata osiąga wysokość wynikającą z aktualizacji, co oznacza, że zdanie trzecie art. 77 ust. 2a u.g.n. jest w istocie pozbawione znaczenia normatywnego, potwierdza bowiem to tylko to, co wynika ze zdania drugiego. Pogląd ten został ugruntowany w orzecznictwie Sądu Najwyższego - wyrokiem z dnia 21 maja 2014 r. (II CSK 451/13) stwierdził, iż w przypadku, gdy zaktualizowana wysokość opłaty osiągnie próg wyznaczony w art. 77 ust. 2a u.g.n., użytkownik wieczysty w drugim roku od aktualizacji wnosi opłatę w wysokości stanowiącej sumę dwukrotności dotychczasowej opłaty i połowy nadwyżki ponad dwukrotność tej opłaty, a w trzecim roku od aktualizacji wnosi opłatę w wysokości stanowiącej sumę opłaty ustalonej w drugim roku i połowy nadwyżki ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty.

Przenoszą te rozważania na grunt niniejszej sprawy należy wskazać, iż skoro zaktualizowana opłata w kwocie 275.280 zł przewyższa ponad dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej wynoszącej 17.758,47 zł, to powódka powinna wnieść opłatę: w pierwszym roku od aktualizacji, tj. w roku 2011 - w wysokości odpowiadającej dwukrotności opłaty dotychczasowej (tj. kwotę 35.516,94 zł), w 2011 r. - w wysokości dwukrotnej opłaty dotychczasowej, powiększonej o połowę nadwyżki (155.398,47 zł), a od 1 stycznia 2013 r. - stanowiącą sumę opłaty ustalonej za drugi rok i połowy nadwyżki przekraczającej dwukrotność opłaty dotychczasowej (275.280 zł).

Biorąc pod uwagę powyższe rozważania, Sąd ustalił nowy wymiar opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego począwszy od 2011 r. o czym – na zasadzie przytoczonych przepisów - orzekł w pkt 1 wyroku oddalając powództwo w pkt 2 wyroku ponad poczynione ustalenia.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. zgodnie z zasadą stosunkowego rozdzielenia kosztów procesu. Wartość przedmiotu sporu wynosiła 383.643,09 złotych (401.401,56 – 17.758,47 = 383.643,09). Sąd ustalił opłatę roczną na kwotę 275.280 złotych, co oznaczało, że powód wygrał sprawę w 71,75 %. Obie strony poniosły koszty zastępstwa procesowego wg norm przepisanych tj. po 7.200 złotych (łącznie 14.400 złotych), co skutkowało obowiązkiem zwrotu przez pozwanego kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 3.132 złotych (punkt 3 wyroku). Na koszty sądowe złożyła się opłata od pozwu (6.037 złotych - k. 32) uiszczona przez powódkę, koszty biegłego T. Z. w kwocie 4.934,05 złotych oraz 90,09 zł (poniesione przez Skarb Państwa), koszty biegłego A. K. w kwocie 4.812,59 zł (poniesione przez powódkę - k. 441). Biorąc pod uwagę wynik sprawy, Sąd obciążył powoda przypadającymi na niego

nieuiszczonymi kosztami sądowymi z tytułu wydatków poniesionych w toku postępowania tj. kwotą 539,81 złotych, nakazując pobranie powyższej kwoty od powoda na rzecz Skarbu Państwa-Sądu Okręgowego w Gliwicach.

ZARZĄDZENIE

1. odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikom stron
2. kal. 14 dni lub z wpływem

(...).01.2015 r. (22-23.12 urlop, 24.12 dzień wolny, 25-26.12 święta, 31.12 oraz 2.01 urlop)