

Sygn. akt I C 1418/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 lutego 2014 r.

Sąd Rejonowy w Zgorzelcu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSR Dominika Gotthardt

Protokolant Ewelina Pługowska

po rozpoznaniu w dniu 18 lutego 2014 r. w Zgorzelcu

sprawy

z powództwa (...) **S.A. z siedzibą w B.**

przeciwko (...) (...)

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

oraz

z powództwa (...) **S.A. z siedzibą w B.**

przeciwko(...) (...)

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

I. ustala, że od dnia 1 stycznia 2013 r. obciążająca powoda (...) S.A. z siedzibą w B. opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w R. składającej się z działek geodezyjnych nr (...) o łącznej powierzchni 3,50 ha, dla której Sąd Rejonowy w Zgorzelcu prowadzi księgę wieczystą (...) wynosi 1% ceny tej nieruchomości,

II. ustala, że od dnia 1 stycznia 2013 r. obciążająca powoda (...) S.A. z siedzibą w B. opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w R. składającej się z działek geodezyjnych nr (...) o łącznej powierzchni 2,16 ha, dla której Sąd Rejonowy w Zgorzelcu prowadzi księgę wieczystą (...) wynosi 1% ceny tej nieruchomości.

Sygn. akt I C 1418/13

UZASADNIENIE

Powód (...) Spółka Akcyjna w B. we wniosku z dnia 25 lutego 2013 r. skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w J. (k. 29-31) wniósł o zmianę wysokości stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego z 3 % ceny gruntu na stawkę w wysokości 1 % w stosunku do nieruchomości oznaczonych geodezyjnie jako działki numer (...) obręb R., o łącznej powierzchni 3,5000 ha.

Powód złożył analogiczny wniosek w stosunku do nieruchomości oznaczonych geodezyjnie jako działki numer (...) obręb R., o łącznej powierzchni 2,1600 ha, dla których Sąd Rejonowy w Zgorzelcu prowadzi księgę wieczystą nr (...).

W uzasadnieniu wskazał, że działki te zostały nabyte od Skarbu Państwa w użytkowanie wieczyste na okres 50 lat aktem notarialnym z dnia 1 lipca 1991 r. Repertorium (...) oraz aktem notarialnym z dnia 18 lipca 1997 r.

Repertorium (...) i stanowią tereny odkrywkowej eksploatacji górniczej, zwałowania wewnętrznego i rekultywacji, czyli są przeznaczone i wykorzystywane na cel publiczny. Z uwagi na to wniósł, aby opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego - zgodnie z art. 72 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w zw. z art. 221 ust. 1 tejże ustawy - została zmieniona na stawkę w wysokości 1 %.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w J. orzeczeniem z dnia 22 lipca 2013 r. SKO/46/UW- (...) (k. 13-16) ustaliło, że począwszy od dnia 1 stycznia 2013 r. obowiązująca (...) S.A. z siedzibą w B. stawka opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej geodezyjnie jako działki nr (...) o łącznej powierzchni 3,50 ha, położonych w obrębie(...)R., odpowiada 1% ich ceny.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w J. orzeczeniem z dnia 9 sierpnia 2013 r. SKO/46/UW- (...) (k. 145-148) ustaliło od dnia 1 stycznia 2013 r. stawkę procentową w wysokości 1 % ceny, z tytułu użytkowania wieczystego przez (...) S.A. z siedzibą w B. nieruchomości gruntowej położonej w granicach działek nr (...) obręb (...)R..

Od orzeczeń sprzeciwu złożył właściciel Skarb Państwa - Starosta (...) (k. 3-4 i k. 113-114) zarzucając naruszenie art. 73 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez nieuprawnioną ocenę, że w przypadku wieczystego użytkowania zaistniała przesłanka trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości.

Postanowieniem z dnia 17 grudnia 2013 r. (k. 110) Sąd na podstawie art. 219 k.p.c. połączył obie sprawy z powództwa (...) S.A. w B. przeciwko (...) (...) o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, gdyż pozostają one ze sobą w związku z uwagi na analogiczny stan faktyczny i prawny oraz tożsamość stron postępowania.

Pozwany (...) (...) w odpowiedzi na pozew (k. 218-221) wniósł o oddalenie powództwa w całości i zarzucił, że nie doszło do trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości, gdyż nieruchomości w latach 90 - tych ubiegłego wieku (przed wejściem w życie ustawy o gospodarce nieruchomościami) zostały oddane w wieczyste użytkowanie powoda z wyłącznym przeznaczeniem na prowadzenie działalności górniczej - poszukiwania i wydobywania węgla brunatnego i do dnia dzisiejszego powód wykorzystuje działki wyłącznie do realizacji pierwotnego celu i w tym zakresie nie doszło do jakiegokolwiek zmiany sposobu korzystania z nieruchomości stanowiących przedmiot wieczystego użytkowania.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Poza sporem jest, że aktem notarialnym z dnia 1 lipca 1991 r. Skarb Państwa oddał w wieczyste użytkowanie na 50 lat, działki gruntu położone we wsi (...) (...) o łącznej pow. 3,50 ha na rzecz Kopalni (...) w B.. Opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości została ustalona w wysokości 3 % wartości.

Dowód: akt notarialny k. 60.

Poza sporem jest, że aktem notarialnym z dnia 18 lipca 1997 r. Skarb Państwa oddał w wieczyste użytkowanie na 50 lat, działki gruntu położone we wsi R. (...) o łącznej pow. 2,16 ha na rzecz Kopalni (...) w B.. Opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości została ustalona w wysokości 3 % wartości.

Dowód: akt notarialny k. 169-170.

Poza sporem jest także, że powód w dniu 12 grudnia 2012 r. złożył wnioski do (...) (...) o zmianę stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego z 3 % do wysokości 1 % ceny gruntu w stosunku do nieruchomości położonych we wsi R. działki (...) o łącznej pow. 2,16 ha oraz działki (...). (...) (...) odmówił dokonania zmiany stawki procentowej opłaty rocznej.

Poza sporem jest również, że powód jest następcą prawnym Kopalni (...) w B.. Na działkach oddanych w wieczyste użytkowanie, podobnie jak jego poprzednik prowadzi działalność polegającą na poszukiwaniu i wydobywaniu węgla brunatnego.

Dowody: mapy k. 34, k. 59, k. 134, k. 160, decyzji k. 35, k.52, k. 135, k. 162, plan ruchu na lata 2010 - 2012 roboty górnicze odkrywkowe k. 36-41, k. 53-58, k. 135-138, k. 163-168, plan ruchu na lata 2013 - 2015 roboty górnicze odkrywkowe k. 42-45, k. 139-141, wydruk z rejestru gruntów k. 49, notatka służbowa k. 121.

Sąd, zważył, co następuje:

Powództwa zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Stan faktyczny pomiędzy stronami nie był sporny, przedmiotem sporu była jedynie interpretacja przepisów.

Na wstępie podkreślić należy, że zmiany stawki procentowej mogą być następstwem trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste – art. 73 ust 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami albo ustawowej korekty dotychczasowych stawek na podstawie art. 221 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który z dniem 15 lutego 2000 r. uległ zmianie na skutek wejścia w życie ustawy z dnia 7 stycznia 2000 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz innych ustaw (Dz. U. Nr 6, poz. 70). W świetle art. 221 ustawy o gospodarce nieruchomościami przepisy art. 72 ust. 3 stosuje się odpowiednio do nieruchomości gruntowych oddanych w wieczyste użytkowanie przed dniem 1 stycznia 1998 r., z wyjątkiem nieruchomości, dla których stawki procentowe opłat rocznych zostały ustalone w wysokości powyżej 3%. Zmiany stawek procentowych opłat rocznych dokonują właściwe organy, stosując tryb postępowania określony w art. 78-81 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W ocenie Sądu nie ma żadnych wątpliwości, że art. 221 ustawy o gospodarce nieruchomościami po zmianie z dniem 15 lutego 2000 r. stanowi podstawę prawną do zmiany stawki procentowej opłat rocznych nie wyższych niż 3 %, a ustalonych przed dniem 1 stycznia 1998 r. (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 maja 2011 r., I CSK 397/10).

Zgodnie art. 72 ust. 3 pkt 4 w zw. z art. 72 ust. 1 w zw. z art. 67 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami w przypadku nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste na realizację urządzeń infrastruktury technicznej i innych celów publicznych stawka opłaty rocznej wynosi 1 % wartości nieruchomości. Celem publicznym w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami jest m.in. poszukiwanie, rozpoznawanie i wydobywanie złóż kopalin objętych własnością górniczą - art. 6 pkt 8 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a zgodnie z art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze własnością górniczą objęte są m.in. złoża węgla brunatnego.

Podkreślić należy, że strona pozwana nie kwestionowała, że działki objęte postępowaniem wykorzystywane są w związku z działalnością powoda na poszukiwanie, rozpoznawanie i wydobywanie złóż kopalin objętych działalnością górniczą.

Sąd dał wiarę wszystkim stanowiącym dowód w sprawie dokumentom. Pochodziły one od podmiotów uprawnionych do ich wydania, sporządzone zostały w przepisanej formie, zatem brak było podstaw, by zarzucić im nierzetelność lub nieprawdziwość, a żadna ze stron nie kwestionowała ich prawdziwości.

Mając powyższe na uwadze należało stwierdzić, że w sprawie zaistniały przesłanki do zastosowania przepisu art. 221 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, albowiem nieruchomości zostały oddane w użytkowanie wieczyste przed 1 stycznia 1998 r., są wykorzystywane na cele publiczne, a zatem stawki procentowe opłaty rocznej, ustalone pierwotnie na 3 % wartości nieruchomości, należało zmniejszyć do 1 %, poczynając od dnia 1 stycznia 2013 r., jako że powód zwrócił się do pozwanego o zmianę stawki procentowej opłaty rocznej jeszcze w 2012 r., stąd nowa stawka na podstawie art. 81 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami powinna obowiązywać powoda od 1 stycznia 2013 r.