

Sygn. akt I C 1328/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 grudnia 2018 roku

Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Radosław Florek

Protokolant: Grażyna Jakubowska

po rozpoznaniu w dniu 3 grudnia 2018 roku w Dzierżoniowie

na rozprawie

sprawy z powództwa **Gminy Miejskiej D.**

przeciwko **Skarbowi Państwa - Staroście (...)**

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

ustala, że opłaty roczne za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w D., obejmującej działki gruntów o numerach (...) i (...), o łącznej powierzchni 0,7773 ha, dla której Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie prowadzi księgę wieczystą o oznaczeniu (...), za lata 2011-2017 wynoszą 0 zł.

Sygn. akt I C 1328/18

UZASADNIENIE

Pismem z dnia 21 grudnia 2017 roku, strona pozwana Skarb Państwa - Starosta (...) zawiadomiła stronę powodową Gminę Miejską D. o ustaleniu opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania działek gruntów o numerach (...) i (...) położonych w D., obręb Z., za lata 2011- (...) w wysokości 1 872,75 zł.

Na postawie wniosku z dnia 22 stycznia 2018 roku strona powodowa wystąpiła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. o ustalenie opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania tych działek za lata 2011-2017.

Uzasadniając ten wniosek podała, że nie uznaje opłat rocznych ustalonych w opisanym powyżej zawiadomieniu za lata 2011-2017 i podniosła, iż nie można takich opłat ustalać z mocą wsteczną. Wskazała, że dokonując zmiany stawki procentowej opłaty rocznej z powodu trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości należy zastosować tryb z przepisów art. 78-81 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity - Dz.U. z 2016 roku, poz. 2147 z późn. zm.), zwanej dalej "ustawą", z których wyraźnie wynika, iż taka zmiana wymaga uprzedniego wypowiedzenia dotychczasowej opłaty, przy czym należy dokonać tego wypowiedzenia do końca roku poprzedzającego rok, od którego stawka ma obowiązywać. Podała, że trwała zmiana sposobu korzystania z przedmiotowych działek nastąpiła w dniu 26 lutego 2010 roku, kiedy zostały przez nią nabyte, a strona pozwana powinna ustalić opłatę roczną w momencie otrzymania o tym informacji. Podkreśliła, że fakt, iż (...) Spółka Akcyjna w W. jako poprzedni wieczysty użytkownik była zwolniona z opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania nie był jednoznaczny z tym, że strona pozwana była zwolniona z obowiązku ustalenia wysokości tej opłaty. Zarzuciła, że strona pozwana nie pouczyła jej o sposobie zakwestionowania spornego wypowiedzenia. Podniosła także zarzut przedawnienia opłat rocznych za lata 2011-2015 oświadczając, że jako świadczenia okresowe podlegają one

trzyletniemu terminowi przedawnienia. Jednocześnie uznała wysokość opłaty rocznej wskazaną w przedmiotowym zawiadomieniu poczynawszy od 2018 roku.

W piśmie z dnia 12 lutego 2018 roku, strona pozwana wskazała, że co do spornych działek wystąpiła szczególna sytuacja, albowiem pierwotny wieczysty użytkownik był zwolniony od obowiązku uiszczenia opłat rocznych ze względu na to, iż miały być one zajęte pod infrastrukturę kolejową i dlatego zaszła potrzeba ustalenia wysokości tej opłaty w ramach istniejącego już prawa wieczystego użytkowania. Podkreśliła, że od momentu nabycia wieczystego użytkowania przez stronę powodową działki były wykorzystywane na cele związane z działalnością (...), a tym samym opłata roczna powinna wynosić 0,3 % wartości nieruchomości.

Na mocy orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. z dnia 16 marca 2018 roku ustalono, że wysokość opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania działek gruntów o numerach (...) i (...) położonych w D., obręb Z., od dnia 1 stycznia 2011 roku, według stawki 3 %, wynosi 1 872,75 zł.

Motywuując to orzeczenie wskazało, że ustawa nie reguluje wprost przypadku zbycia prawa wieczystego użytkowania gruntów zwolnionych z opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania oraz uznało, iż w takiej sytuacji należy w drodze analogii zastosować tryb z przepisów art. 71-78 ustawy.

Od tegoż orzeczenia strona powodowa złożyła sprzeciw, w którym wystąpiła o uznanie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego za lata 2011-2017 jest nieuzasadniona i ustalenie, iż wysokość tej opłaty od dnia 1 stycznia 2018 roku wynosi 1 872,75 zł.

Na uzasadnienie swojego stanowiska powtórzyła argumenty powołane w toku postępowania przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w W. oraz dodatkowo wskazała, że ustalono w tym orzeczeniu błędnie stawkę procentowaną na 3 % zamiast 0,3 %.

W odpowiedzi na sprzeciw z dnia 15 listopada 2018 roku, strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa i podtrzymała dotychczasowe stanowisko.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 29 stycznia 2004 roku, Wojewoda (...) wydał decyzję, w której stwierdził nabycie z mocy prawa z dniem 27 października 2000 roku przez przedsiębiorstwo państwowe (...) z siedzibą w W. prawa wieczystego użytkowania między innymi zabudowanych gruntów, stanowiących własność Skarbu Państwa, położonych w D., oznaczonych w operacie ewidencji gruntów jako działki o numerach (...). W decyzji tej wskazano, że wymienione działki powinny być wykorzystywane do utrzymywania infrastruktury kolejowej i zgodnie z art. 8 ustawy o transporcie kolejowym odstąpiono od naliczania opłaty z tytułu użytkowania wieczystego.

Dowód: odpis decyzji Wojewody (...) z dnia 29 stycznia 2004 roku - k. 73-75 i 81-82.

Opisana powyżej działka gruntu o numerze 37/3 została podzielona na działki gruntów o numerach (...) i (...).

Dowód: odpis pisma strony pozwanej do strony powodowej z dnia 29 grudnia 2017 roku - k. 18-19 i 58-59.

Od dnia 2 września 2008 roku działki gruntu o numerach (...) i (...) są wykorzystywane na działalność muzealną.

Dowód: odpis pisma strony pozwanej do strony powodowej z dnia 29 grudnia 2017 roku - k. 18-19 i 58-59,

odpis umowy użyczenia z dnia 3 lipca 2015 roku - k. 108-109.

Na podstawie umowy przeniesienia prawa wieczystego użytkowania gruntu i własności budynków w zamian za zaległości podatkowe z tytułu podatku od nieruchomości z dnia 26 lutego 2010 roku, w trybie art. 66 § 1 pkt 2 Ordynacji podatkowej, (...) Spółka Akcyjna w W. w zamiana za zaległości podatkowe z tytułu podatku od nieruchomości

przeniosła na rzecz strony powodowej Gminy Miejskiej D. prawo wieczystego użytkowania działek gruntów o numerach (...) i (...).

Dowód: odpis umowy przeniesienia prawa wieczystego użytkowania gruntu i własności budynków w zamian za zaległości podatkowe z tytułu podatku od nieruchomości z dnia 26 lutego 2010 roku - k. 7-11 i 76-80.

Pismem z dnia 17 marca 2016 roku, strona pozwana Skarb Państwa - Starosta (...) zawiadomiła stronę powodową, że wysokość opłat rocznych z tytułu wieczystego użytkowania tych działek wynosi 0 zł, a stawka opłaty rocznej wynosi 1 %.

Dowód: odpis zawiadomienia 92/2016 z dnia 17 marca 2016 roku - k. 12-13.

Z kolei pismem z dnia 10 marca 2017 roku, strona pozwana ponownie zawiadomiła stronę powodową, że wysokość opłat rocznych z tytułu wieczystego użytkowania tych działek wynosi 0 zł, a stawka opłaty rocznej wynosi 1 %.

Dowód: odpis zawiadomienia 8/2017 z dnia 10 marca 2016 roku - k. 14-15.

Następnie pismem z dnia 21 grudnia 2017 roku, strona pozwana zawiadomiła stronę powodową o ustaleniu opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania działek gruntów o numerach (...) i (...) położonych w D., obręb Z., za lata 2011- (...) w wysokości 1 872,75 zł, przy przyjęciu stawki wynoszącej 0,3 %.

Dowód: odpis zawiadomienia 85/2017 z dnia 21 grudnia 2017 roku - k. 16-17 i 60-61.

Sąd zważył, co następuje:

W ocenie Sądu powództwo jest zasadne i tym samym zasługuje na uwzględnienie.

Zgodnie z przepisem art. 80 ust. 1 zd. 2 ustawy, wniesienie sprzeciwu jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości. Stosownie natomiast do przepisów art. 80 ust. 2 zd. 1 i ust. 3 ustawy, kolegium przekazuje właściwemu sądowi akta ze sprzeciwem, a w razie wniesienia sprzeciwu w terminie, orzeczenie kolegium traci moc, nawet gdy sprzeciw odnosi się tylko do części orzeczenia. Konsekwencją takiego unormowania jest to, że sąd powszechny nie sprawuje funkcji kontrolnej bądź nadzorczej na samorządowym kolegium odwoławczym, lecz rozstrzyga spór o zasadność dokonanej aktualizacji opłaty rocznej od użytkowania wieczystego samodzielnie, od początku, gdyż wniosek złożony do tego kolegium zastępuje pozew (art. 80 ust. 2 zd. 2 ustawy). Ustawodawca posługuje się zatem fikcją prawną wniesienia pozwu, którego strona w rzeczywistości nie składa, gdyż wniosek przewidziany w przepisie art. 78 ust. 2 ustawy, który z woli ustawodawcy zastępuje pozew, jest adresowanym do kolegium żądaniem ustalenia, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo uzasadniona w innej wysokości. Dopiero na skutek wniesienia sprzeciwu od orzeczenia kolegium i przekazania sprawy sądowi wniosek ten zaczyna pełnić funkcję pozwu, podlegającego powtórnemu rozpoznaniu merytorycznemu, tym razem na drodze sądowej (por. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 21 grudnia 2006 roku, III CZP 133/06, OSNC 2007, nr 10, poz. 153). Oznacza to, że wniosek ten wyznacza także zakres żądania pozwu w sprawie o ustalenie opłaty za wieczyste użytkowanie, którym to żądaniem sąd jest związany (art. 321 § 1 k.p.c.).

W niniejszej sprawie strona powodowa Gmina Miejska D. we wniosku do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. z dnia 22 stycznia 2018 roku wystąpiła o ustalenie opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania spornych działek za lata 2011-2017. Tym samym Sąd był obowiązany w tej sprawie ocenić zasadność dokonanej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego za wskazane lata.

W pierwszym rzędzie należy wskazać, że między stronami nie było sporu co do stawki procentowej i wysokości opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania spornych działek gruntu, lecz pozostawały one w sporze odnośnie do tego, czy możliwe jest ustalenie tej opłaty z mocą wsteczną czyli za lata poprzedzające jej ustalenie.

Z przepisu art. 238 k.c. 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 i 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. Ustalana kwotowo opłata roczna za użytkowanie wieczyste wyznaczana jest stawką procentową odnoszoną do wartości nieruchomości (art. 72 ust. 1 ustawy), a wysokość stawek procentowych uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość została oddana (art. 72 ust. 3 ustawy). Zatem proces ustalania opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntu jest złożony. W pierwszym rzędzie niezbędne jest oszacowanie wartości nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego. Dopiero ustalona wartość służy określeniu wysokości należnych opłat z tytułu użytkowania wieczystego. Poszczególne wskaźniki procentowe określone zostały ustawowo, a wybór konkretnego z nich zależy od określonego stanu faktycznego odnoszonego do przeznaczenia i zabudowy gruntów. Jednocześnie 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 ustawy.

W rozpoznawanej sprawie wystąpiła jednak specyficzna sytuacja, gdyż przedsiębiorstwo państwowe (...) z siedzibą w W. uzyskało prawo wieczystego użytkowania spornych działek z mocy prawa, a w związku z tym nie została zawarta umowa, o jakiej mowa w przytoczonych powyżej przepisach. W momencie nabycia przez to przedsiębiorstwo państwowe prawa wieczystego użytkowania spornych działek, nie doszło tym samym do określenia i pobrania opłat oraz nie ustalono wysokości stawki procentowej opłaty rocznej. W decyzji Wojewody (...) z dnia 29 stycznia 2004 roku (k. 73-75 i 81-82 akt) stwierdzającej nabycie przez to przedsiębiorstwo państwowe prawa wieczystego użytkowania tych działek podkreślono, że powinny być one wykorzystywane do utrzymania infrastruktury kolejowej i w konsekwencji odstąpiono od naliczania opłaty z tytułu wieczystego użytkowania. Jak stanowi bowiem przepis art. 8 ustawy z dnia 28 marca 2003 roku o transporcie kolejowym (Dz.U. z 2003 roku, Nr 170, poz. 1652 z późn. zm.), grunty zajęte pod infrastrukturę kolejową są zwolnione od opłat z tytułu użytkowania wieczystego.

Sąd ustalił, że w dnia 2 września 2008 roku nastąpiła zmiana sposobu korzystania z tych gruntów, albowiem od tegoż dnia są one wykorzystywane na działalność muzealną. Zgodnie natomiast z przepisem art. 72 ust. 3 pkt 3 ustawy, wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana, i wynosi za nieruchomości gruntowe oddane na działalność charytatywną oraz na niezarobkową działalność: opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, wychowawczą, naukową lub badawczo-rozwojową - 0,3% ceny. Taka też stawka powinna być od tego momentu zastosowana w stosunku do przedmiotowej nieruchomości. W tych okolicznościach rodzi się pytanie, na jakiej podstawie prawnej i w jakim trybie powinny być podjęte czynności zmierzające do ustalenia wartości nieruchomości, określenia celu na jaki nieruchomość gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste, ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty rocznej i będącej ich następstwem wysokości opłaty rocznej.

W oceni składu orzekającego podstawę prawną tych czynności stanowi przepis art. 221 ust. 2 ustawy, wedle którego 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 ustawy. Przepis ten, mimo iż usytuowany w części ustawy zawierającej przepisy przejściowe, stanowi samodzielną podstawę prawną do dokonania ustalenia wysokości stawki opłaty rocznej, jeżeli wysokość tej stawki w umowie nie została określona. Wskazać zatem należy, że stawka opłaty rocznej nie została w cytowanej powyżej decyzji Wojewody (...) ustalona, albowiem ze względu na przeznaczenie spornych działek były one zwolnione od opłat z tytułu użytkowania wieczystego. Skoro nie była ona ustalona, to wieczyste użytkowanie były w tym przypadku nieodpłatne. Gdy jednak nastąpiła zmiana sposobu korzystania z tej nieruchomości uzasadniająca pobranie opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania, to należy zastosować tryb postępowania określony w art. 78-81 ustawy w celu jej ustalenia.

Należy w związku z tym zauważyć, że pismem z dnia 17 marca 2016 roku, strona pozwana zawiadomiła powodową Gminę, że wysokość opłat rocznych z tytułu wieczystego użytkowania przedmiotowych działek wynosi 0 zł, a stawka opłaty rocznej wynosi 1 %. Oznacza to, że wówczas ustaliła we wskazanym trybie wysokość stawki procentowej opłaty

rocznej z tytułu użytkowania wieczystego i wysokość tej opłaty. Następnie potwierdziła to w piśmie z dnia 10 marca 2017 roku. Tym samym przedmiotowe zawiadomienie 85/2017 z dnia 21 grudnia 2017 roku (k. 16-17 i 60-61 akt) należało potraktować jako aktualizację opłaty rocznej. Zgodnie z przepisem art. 78 ust 1 zd. 1 ustawy, 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 przypadku niezłożenia wniosku do samorządowego kolegium odwoławczego po dokonaniu wypowiedzenia, 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 art. 79 ust. 5 ustawy. Z tych regulacji wynika więc wyraźnie, że wskazana aktualizacja dokonana w grudniu 2017 roku mogła się odnosić wyłącznie do opłat rocznych należnych od 2018 roku i nie mogła dotyczyć opłat za lata wcześniejsze. Nie spowodowała więc zmiany wysokości tych opłat za lata 2011-2017.

Należy jednocześnie zauważyć, że w orzecznictwie ugruntowany jest pogląd, iż powództwo, o którym mowa jest w przepisach art. 80 ustawy, ma charakter powództwa o ukształtowanie prawa, a zatem nie ogranicza się do oceny skuteczności, czy też bezskuteczności wypowiedzenia dotychczasowej stawki opłaty, ale tę stawkę ustala w sposób wiążący dla stron stosunku prawnego (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 2 grudnia 2015 roku, VI ACa 1713/14, LEX nr 1968130; uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 4 sierpnia 2017 roku, I ACa 734/16, LEX nr 2452281; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 października 2017 roku, I CSK 36/17, LEX nr 2408332).

W niniejszej sprawie Sąd stwierdził, że ustalenie opłaty rocznej za lata 2011-2017 było niedopuszczalne, a tym samym jest bezskuteczne i nie mogło zmienić wysokości dotychczasowej opłaty rocznej w kwocie o zł. Mając jednak na uwadze, że strona pozwana dokonała takiego ustalenia określając opłaty roczne za wymienione lata na kwoty po 1 872,75 zł, Sąd był obowiązany ukształtować na nowo ten stosunek prawny poprzez ustalenie, że nadal wynoszą one o zł.

Mając powyższe na względzie, na podstawie przytoczonych przepisów, orzeczono jak w wyroku.