

Sygn. akt I C 459/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 03 lutego 2015 r.

Sąd Rejonowy w Zgorzelcu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Maciej Dubrowski

Protokolant: Dagmara Nieścierowicz

na rozprawie po rozpoznaniu w dniu 29 stycznia 2015 r. w Zgorzelcu sprawy

z powództwa **Skarbu Państwa – Starosty (...)**

przeciwko **Gminie B.**

o zapłatę

I. ustala, że od 1 stycznia 2014 r. obciążająca pozwanego Gminę B., opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego położonej w B. nieruchomości, składającej się z działek nr (...) obr (...) B., dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) wynosi 1 % wartości tej nieruchomości tj. kwotę 815 zł,

II. dalej idące powództwo oddala

III. ustala, że powód poniesie 90 proc kosztów postępowania, a pozwany 10 %.

Sygn. akt I C 459/14

## UZASADNIENIE

Powód, Skarb Państwa – reprezentowana przez Starostę (...) pozwem z dnia 27-02-2014r przeciwko Gminie B. domagał się ustalenie, iż stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w B. przy ul. (...) oznaczonej geodezyjnie jako działka nr (...) obręb (...) B., dla której Sąd Rejonowy w Zgorzelcu prowadzi księgę wieczystą nr (...) wynosi 3 %, oraz ustalenie, iż stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w B. przy ul. (...) oznaczonej geodezyjnie jako działka nr (...) obręb (...) B., dla której Sąd Rejonowy w Zgorzelcu prowadzi księgę wieczystą nr (...) wynosi 9 564,00 zł. oraz zasądzenie kosztów procesu. W uzasadnieniu pozwu strona powodowa wskazała: „Nieruchomość gruntowa położona w B. przy ul. (...) oznaczona geodezyjnie jako działka nr (...) obręb (...) B., dla której Sąd Rejonowy w Zgorzelcu prowadzi księgę wieczystą (...) stanowi własność Skarbu Państwa - Starosty (...) i jest oddana w użytkowanie wieczyste pozwanemu Gminie B.. Prawo użytkowania wieczystego gruntu zostało ustanowione na mocy decyzji Wojewody (...) z dnia 15.12.1998 r. na rzecz Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W. z przeznaczeniem na cele komunikacyjne. W dniu 25 czerwca 2007 r. nieruchomość ta została nabyta przez pozwaną Gminę B. na podstawie umowy przeniesienia użytkowania wieczystego zawartej w formie aktu notarialnego rep. A nr (...). W dniu 24 czerwca 2013 r. powód wypowiedział pozwanemu wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej geodezyjnie jako działka nr (...), proponując jednocześnie jej przyjęcie od dnia 1 stycznia 2014 r. w wysokości 3 % liczonej od jej wartości rynkowej tj. rok 2014 - 261,14 zł, rok 2015 - 4.912,57 zł, rok 2016 i następne lata - 9.564,00 zł. W wyniku złożonego przez pozwaną Gminę B. wniosku, iż aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego opisanej nieruchomości jest nieuzasadniona, wszczęte zostało postępowanie przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w J.. Orzeczeniem z dnia 25 września 2013 r. SKO w J. ustaliło,

że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona. Mając na uwadze powyższe powód domaga się w niniejszym postępowaniu ustalenia po raz pierwszy stawki procentowej oraz opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego dla nieruchomości gruntowej położonej w B. przy ul. (...) oznaczonej geodezyjnie jako działka nr (...) obręb (...) B., dla której Sąd Rejonowy w Zgorzelcu prowadzi księgę wieczystą nr (...). Zdaniem powoda stawka procentowa również dla działki nr (...) powinna zostać ustalona w wysokości 3 % zgodnie z art. 72 ust. 3 pkt. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W myśl tego przepisu wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest bowiem uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana i dla pozostałych nieruchomości gruntowych wynosi właśnie 3 %. Przedmiotowa działka zgodnie z zapisami ewidencji gruntów i budynków jest oznaczona symbolem Ba tj. tereny przemysłowe o powierzchni 0,9276 ha oraz W tj. rowy o powierzchni 0,1237 ha, zaś według zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy B./nia z dnia 05.08.2002r. oznaczono ją symbolem KK -tereny kolejowe (urządzeń transportu kolejowego). Teren w/w działki jest niezagospodarowany, porośnięty samoistnymi roślinami trawiastymi, krzewami i pojedynczymi drzewami. Teren częściowo utwardzony bez nawierzchni - samowolnie wytyczona droga przejazdowa przez działkę. Przez teren działki przebiega także rów.”

Pozwana Gmina B. w odpowiedzi na pozew [k.49-90] wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania.

Pismem z dnia 21-05-2014r pozwana Gmina zmieniła stanowisko stwierdzając że jest gotowa opłacać opłatę roczną za użytkowanie wieczyste w wysokości maksymalnie 6,00 zł. za metr kwadratowy, przy zastosowaniu stawki procentowej w wysokości 1%. W uzasadnieniu ostatecznego stanowiska podała: „...działka (...) w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego północnej części miasta B. - obszar planistyczny A, zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej w B. nr (...) z dnia 27 września 2013 r. (opublikowaną w Dz. Urz. Woj. D.. poz. 5341 z dn.11 października 2013 r.) oznaczona jest symbolami 17U, KK /1.20ZP/ 21 (...), które oznaczają: Dla terenu oznaczonego symbolem 17U, KK ustala się następujące przeznaczenie: 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy usługowej, tereny kolejowe - teren dworca kolejowego, 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: tereny zieleni urządzonej, tereny obsługi komunikacji samochodowej: tereny parkingów, tereny infrastruktury technicznej. Dla terenów oznaczonych symbolami 1.1ZP - 1.22ZP ustala się następujące przeznaczenie: 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej; 2) przeznaczenie uzupełniające: tereny infrastruktury technicznej, tereny dróg wewnętrznych. Dla terenu drogi oznaczonej na rysunku planu symbolami 1 (...) 29 (...) wprowadza się następujące ustalenia: 1) przeznaczenie terenu: tereny drogi wewnętrznej; 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: w granicach istniejącego pasa drogowego. Funkcją faktyczną terenów oznaczonych ww. symbolami na działce (...) wykorzystywanych przez Gminę B. jest zieleń izolacyjna parkowa, a także tereny wód otwartych. Działka (...) z jednej strony przylega bezpośrednio do torów kolejowych, a z drugiej do zbiorników wodnych. Zgodnie z ustawą Prawo wodne z dnia 18 lipca 2001 (Dz. U. 2012.145 t.j.) gospodarowanie wodami jest prowadzone w taki sposób, aby działając w zgodzie z interesem publicznym, nie dopuszczać do wystąpienia możliwego uniknięcia pogorszenia ekologicznych funkcji wód oraz pogorszenia stanu ekosystemów lądowych i terenów podmokłych bezpośrednio zależnych od wód. Teren ten stanowi enklawę zieleni, zadrzewień oraz dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów. Przyczynia się to do ochrony środowiska i przyrody w mieście. Obowiązkiem organów administracji publicznej jest dbałość o przyrodę będącą dziedzictwem i bogactwem narodowym. Ponadto na przedmiotowej działce przebiega rów służący do regulacji przepływów i ochronie przed powodzią. Rów łączy się z akwemem tzw. (...) będącego własnością gminy, który także służy odprowadzeniu nadmiaru wód poprzez ciąg drogi wodnej do rzeki M.. Działka nr (...) nie jest i nie będzie wykorzystywana, jako tereny kolejowe (urządzeń transportu kolejowego). Tereny dotyczące działki (...) nie są i nie będą wykorzystywane przez gminę B., jako typowe tereny kolejowe czy komunikacyjne. Natomiast na podstawie art. 6 pkt 1a Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami ( Dz. U. 1997 Nr 115 poz. 741 t.j.) celem publicznym jest wydzielenie gruntów pod linie kolejowe oraz ich budowa i utrzymanie, co jednocześnie upoważnia do zastosowania 1% stawki z tytułu użytkowania wieczystego gruntu ww. działki.”

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Nieruchomość gruntowa położona w B. przy ul. (...) oznaczona geodezyjnie jako działka nr (...) obręb (...) B., dla której Sąd Rejonowy w Zgorzelcu prowadzi księgę wieczystą (...) stanowi własność Skarbu Państwa reprezentowanego przez Starostę (...). Prawo użytkowania wieczystego gruntu zostało ustanowione na mocy decyzji Wojewody (...) z dnia 15.12.1998 r. na rzecz Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W. z przeznaczeniem na cele komunikacyjne.

[dowód: Decyzja Wojewody (...) z 15-04-1998r k 10, odpis Kw (...) k 4-9]

W dniu 25 czerwca 2007 r. nieruchomość ta została nabyta przez pozwaną Gminę B. od (...) S.A. w W. na podstawie umowy przeniesienia użytkowania wieczystego zawartej w formie aktu notarialnego rep. A nr (...).

[dowód: akt notarialny k 11-13, odpis Kw (...) k 4-9]

W dniu 24 czerwca 2013 r. powód wypowiedział pozwanemu wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej geodezyjnie jako działka nr (...), proponując jednocześnie jej przyjęcie od dnia 1 stycznia 2014 r. w wysokości 3 % liczonej od jej wartości rynkowej tj. rok 2014 - 261,14 zł, rok 2015 - 4.912,57 zł, rok 2016 i następne lata - 9.564,00 zł. W wyniku złożonego przez pozwaną Gminę B. wniosku, iż aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego opisanej nieruchomości jest nieuzasadniona, wszczęte zostało postępowanie przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w J.. Orzeczeniem z dnia 25 września 2013 r. SKO w J. ustaliło, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona.

[dowód: wypowiedzenie k 14-16, Orzeczenie SKO k 17-19]

Działka (...) w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego północnej części miasta B. - obszar planistyczny A, zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej w B. nr (...) z dnia 27 września 2013 r. (opublikowaną w Dz. Urz. Woj. D.. poz. 5341 z dn.11 października 2013 r.) oznaczona jest symbolami 17U, KK /1.20ZP/ 21 (...), które oznaczają: Dla terenu oznaczonego symbolem 17U, KK ustala się następujące przeznaczenie: 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy usługowej, tereny kolejowe - teren dworca kolejowego, 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: tereny zieleni urządzonej, tereny obsługi komunikacji samochodowej: tereny parkingów, tereny infrastruktury technicznej. Dla terenów oznaczonych symbolami 1.1ZP - 1.22ZP ustala się następujące przeznaczenie: 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej; 2) przeznaczenie uzupełniające: tereny infrastruktury technicznej, tereny dróg wewnętrznych. Dla terenu drogi oznaczonej na rysunku planu symbolami 1 (...) 29 (...) wprowadza się następujące ustalenia: 1) przeznaczenie terenu: tereny drogi wewnętrznej; 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: w granicach istniejącego pasa drogowego.

[dowód: Wypis z planu zagospodarowania przestrzennego dla działki (...) k.93-95]

Działka nr (...) wykorzystywana jest przez Gminę B. jako zieleń izolacyjna parkowa, a także tereny wód otwartych. Działka (...) z jednej strony przylega bezpośrednio do torów kolejowych, a z drugiej do zbiorników wodnych. Ponadto na przedmiotowej działce przebiega rów służący do regulacji przepływów i ochronie przed powodzią. Rów łączy się z akwenem tzw. (...) będącego własnością gminy, który także służy odprowadzeniu nadmiaru wód poprzez ciąg drogi wodnej do rzeki M.. Działka jest położona w granicach udokumentowanego złoża węgla brunatnego oraz w granicach terenów zagrożonych powodzią na działce oznaczono przebieg istniejącej magistralnej sieci wodociągowej.

[dowód: okoliczność bezsporna , zdjęcia k,56-59 opinia biegłej z zakresu szacowania nieruchomości mgr inż.A. Ł. z dnia 21-11-2014r k 109-137]

Wartość rynkowa działki gruntu 7/14 na dzień wypowiedzenia i obecnie wynosi 81 500,00 zł

[dowód: opinia biegłej z zakresu szacowania nieruchomości mgr inż. A. Ł. z dnia 21-11-2014r k 109-137]

**Dowody i ich ocena:**

Ustalenia faktyczne zostały dokonane na podstawie dokumentów wymienionych wyżej. Prawdziwość tych dokumentów nie była kwestionowana przez żadną ze stron; w efekcie zawarte w nich oświadczenia zostały uznane za zgodne z prawdą (art. 252 i 253 k.p.c.)

Następstwo prawne Gminy B. po (...) S.A w W. oraz faktyczny sposób korzystania z nieruchomości od momentu objęcia jej w posiadanie przez Gminę były w sprawie bezsporne i nie wymagały dowodu (art. 229 i 230 k.p.c.).

Wartość rynkową nieruchomości ustalono na podstawie podzielonej przez strony opinii biegłej z zakresu szacowania nieruchomości mgr inż. A. Ł. z dnia 21-11-2014r [k 109-137]. Opinia powyższa została podzielona również przez sąd orzekający. Opinia nie zawierała błędów (w takim zakresie, w jakim podlegało to kontroli Sądu –albo Sąd mógł to zweryfikować), nielogiczności lub niespójności pozwalających na jej podważenie.

### **Sąd, zważył, co następuje:**

Powództwo powoda o ustalenie rozmiarów zobowiązania łączącego strony w postaci ustalenia stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w B. przy ul. (...) oznaczonej geodezyjnie jako działka nr (...) obręb (...)B., dla której Sąd Rejonowy w Zgorzelcu prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz celem ustalenia wysokości kwotowej opłaty rocznej podlegało co do zasady uwzględnieniu.

Spór stron ograniczył się ostatecznie do wysokości stawki procentowej przy bezspornej wartości nieruchomości.

Poglądy doktryny judykatury są jednoznaczne i wynika z nich że: opłaty roczne są świadczeniami o charakterze cywilnoprawnym, wzajemnymi, należnymi właścicielowi (Skarbowi Państwa albo jednostce samorządu terytorialnego) za korzystanie z jego nieruchomości. Art. 29 ust. 1 u.g.n. określa wymogi umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste, należy do nich okres użytkowania zależny od celu, na który oddanie następuje oraz sposób korzystania, stosownie do art. 236 i 239 k.c. Z art. 71 ust. 1, 2 i 3 u.g.n. wynika, że pierwszą opłatę roczną ustala się i wnosi do dnia zawarcia umowy, chyba że tę określoną dla prawa oddawanego w trybie bezprzetargowym rozłożono na raty. Terminu wnoszenia opłat rocznych dotyczy uregulowanie ust. 4 wymienionego przepisu. Wysokość opłat rocznych wyznaczana jest stawką procentową odnoszoną do wartości nieruchomości (art. 72 ust. 1 u.g.n.), a stawek procentowych uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość została oddana (ust. 3 art. 72 u.g.n. Ustalenie wysokości stawki procentowej, jeśli nie dokonano tego przy oddaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste odbywa się, zgodnie z art. 221 ust. 2 u.g.n., przy zastosowaniu trybu postępowania określonego w art. 78-81 u.g.n.

W przedmiotowej sprawie jednoznacznie został określony cel na jaki zostało ustanowione użytkowanie wieczyste gruntu przedmiotowej nieruchomości był to cel komunikacyjny w decyzji nie ustalono jednak procentowej stawki opłaty rocznej albowiem (...) S.A. w W. przysługiwało ustawowe zwolnienie od takich opłat. Niewątpliwie też nie doszło do rzeczywistego zmiany sposobu korzystania z nieruchomości po nabyciu działki przez Gminę B..

Zgodnie z art.72.1. u.g.n. opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z art. 67. W pkt 3 ustępie 4 cytowanego art. stwierdzono, że za nieruchomości gruntowe oddane na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej i innych celów publicznych oraz działalność sportową opłata roczna wynosi- 1% ceny. Definicje celu publicznego zawiera art. 6 u.g.n o treści: celami publicznymi w rozumieniu ustawy są:

1) wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, drogi rowerowe i drogi wodne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji;

1a) wydzielenie gruntów pod linie kolejowe oraz ich budowa i utrzymanie;

4) budowa oraz utrzymywanie obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska, zbiorników i innych urządzeń wodnych służących zaopatrzeniu w wodę, regulacji przepływów i ochronie przed powodzią, a także regulacja i

utrzymywanie wód oraz urządzeń melioracji wodnych, będących własnością Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego.

Wskazany w decyzji cel oddania gruntu w użytkowanie wieczyste przesądza o 1 procentowej stawce opłaty za użytkowanie wieczyste [art.72.3. pkt 1 i1a u.g.n.].

Podkreślenia przy tym wymaga, że działka (...) w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego północnej części miasta B. - obszar planistyczny A, zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej w B. nr (...) z dnia 27 września 2013 r. (opublikowaną w Dz. Urz. Woj. D., poz. 5341 z dn.11 października 2013 r.) oznaczona jest symbolami 17U, KK /1.20ZP/ 21 (...), które oznaczają: Dla terenu oznaczonego symbolem 17U, KK ustala się następujące przeznaczenie: 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy usługowej, tereny kolejowe - teren dworca kolejowego, 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: tereny zieleni urządzonej, tereny obsługi komunikacji samochodowej: tereny parkingów, tereny infrastruktury technicznej. Dla terenów oznaczonych symbolami 1.1ZP - 1.22ZP ustala się następujące przeznaczenie: 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej; 2) przeznaczenie uzupełniające: tereny infrastruktury technicznej, tereny dróg wewnętrznych. Dla terenu drogi oznaczonej na rysunku planu symbolami 1 (...) 29 (...) wprowadza się następujące ustalenia: 1) przeznaczenie terenu: tereny drogi wewnętrznej; 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: w granicach istniejącego pasa drogowego. W rzeczywistości jej główna i jedyną i faktyczną funkcją jest zieleń izolacyjna parkowa, a także tereny wód otwartych oraz przebiegający przez działkę rów służy do regulacji przepływów i ochronie przed powodzią. Rów łączy się z akwemem tzw. (...) będącego własnością gminy, który także służy odprowadzeniu nadmiaru wód poprzez ciąg drogi wodnej do rzeki M..

Powód nie udowodnił, że nieruchomość jest faktycznie wykorzystywane na inne cele niż wskazane w art. 72ust 3 pkt 1-4a co uzasadniało by 3% stawkę opłaty rocznej. Nie wystarczające jest samo przekonanie powoda o możliwości wykorzystywania działki na inne cele w tym działalności usługowej czy biznesowej.

Ustalony sposób głównego wykorzystania gruntu w oddanego użytkowanie wieczyste również przesądza o 1 procentowej stawce opłaty za użytkowanie wieczyste [art.72.3. pkt 4 u.g.n.].

Powód - w trybie art. 78 u.g.n. – ustalił pozwanemu stawkę procentowej opłaty rocznej. Pismo nazwane wypowiedzeniem zostało doręczony pozwanemu jeszcze w 2013 r., stąd nowa stawka powinna obowiązywać powoda od 1 stycznia 2014 r. (art. 81 ust. 4 u.g.n. w zw. z art. 221 ust. 1 u.g.n.).

Powództwo w zakresie ustalenia opłaty rocznej wysokości ponad 1% i ponad kwotę 815 zł zostało jako bezzasadne oddalone.

Mając na uwadze powyższe orzeczono jak w sentencji wyroku.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c. w oparciu o procentowy stopień wygranej sprawy w zakresie żądanej i ustalonej wysokości opłaty rocznej [powód domagał się w wysokości 9 564,00 zł ustaloną ją w wysokości 815 zł.] Kwota kosztów zostanie ustalona po prawomocnym ustaleniu kosztów opinii po rozstrzygnięciu zgłoszonych przez pełnomocnika pozwanego zarzutów do opinii.