

Sygnatura akt **IC 1908/13**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 maja 2014 r.

Sąd Okręgowy w Jeleniej Górze Wydział I Cywilny

w następującym składzie:

**Przewodniczący: SSO Urszula Wiewióra**

Protokolant: Agnieszka Dymitroca

po rozpoznaniu w dniu 14 maja 2014 r. w Jeleniej Górze

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

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

**o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego**

I. ustala, że począwszy od dnia 1 stycznia 2013r. obowiązująca (...) S.A. z siedzibą w B. przy ul. (...) stawka opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, oznaczonej geodezyjnie jako działki nr: (...) o łącznej powierzchni 599,3533 ha, położonych w obrębie (...) B., dla których Sąd Rejonowy w Z. prowadzi księgę wieczystą KW (...) wynosi 1% ich ceny,

II. zasądza od pozwanego Skarbu Państwa – Starosty (...) na rzecz powoda (...) S.A. z siedzibą w B. kwotę 8 373 zł tytułem kosztów postępowania, w tym kwotę 3600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

**Sygn. akt IC 1908/13**

## UZASADNIENIE

Powód (...) S.A. z siedzibą w B. wniosło do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w J. o ustalenie nowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w B., dla której Sąd Rejonowy w Z. (...) prowadzi księgę wieczystą nr (...) w wysokości 1 %, począwszy od 01.01.2013r.

Wniosek o zmianę stawki z dotychczasowej 3 % powód uzasadniał faktem, że w myśl obowiązujących przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, do celów publicznych objętych stawką w wysokości 1 % zalicza się także działalność polegająca na poszukiwaniu, rozpoznawaniu, wydobywaniu złóż kopalin objętych własnością górnictwem, zaś wskazane grunty są wykorzystywane na działalność górnictwem przez Kopalnię (...).

Orzeczeniem z 10.07.2013r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w J. przychyliło się do wniosku i ustaliło, że począwszy od 01.01.2013r. obowiązująca (...) S.A. w B. stawka opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego opisanej wyżej nieruchomości odpowiada 1 % ich ceny.

Sprzeciw od orzeczenia SKO w J. wniósł Skarb Państwa – Starosta (...) zarzucając:

- naruszenie art. 73 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez dowolną i nieuprawnioną ocenę, że w przypadku wieczystego użytkowania zaistniała przesłanka trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości opisanych we wniosku użytkownika wieczystego, mimo, że okoliczność taka bezspornie nie wystąpiła,

- błąd w ustaleniach faktycznych, wyrażający się w bezpodstawnym uznaniu, że w przypadku nieruchomości wskazanych w treści orzeczenia doszło do trwałej zmiany sposobu korzystania przez wieczystego użytkownika, mimo, że bezspornie z całokształtu akt sprawy oraz wskazań użytkownika wynika, że okoliczność taka nie występuje.

W toku postępowania przed Sądem strony podtrzymały swoje stanowiska i wniosły dodatkowo o zasądzenie na ich rzecz zwrotu kosztów procesu, w tym z tytułu zastępstwa procesowego.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Powód (...) S.A. z siedzibą w B. jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa obejmującej działki położone w obrębie (...) B. oznaczone geodezyjnie jako nr (...), o łącznej powierzchni 599,3533 ha, dla której Sąd Rejonowy w Z.(...) prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Prawo użytkowania wieczystego zostało nabyte przez poprzednika prawnego powoda z dniem 05.12.1990r., na cele statutowe, co zostało stwierdzone decyzją Wojewody (...) nr (...) (...) z 11.05.1994r.

Nieruchomość ta przez cały okres wieczystego użytkowania wykorzystywana była przez powoda (jego poprzednika prawnego) do działalności górniczej – wydobywania (...) metodą odkrywkową.

W ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy B. nieruchomość usytuowana jest na obszarze oznaczonym symbolem (...), przeznaczonym na cele „odkrywkowej eksploatacji górniczej, zwałowiska wewnętrznego i rekultywacji”. Na terenie tym użytkownik wieczysty prowadzi działalność wydobywczą, opartą na zatwierdzonym decyzyjnie Planie (...) Zakładu (...), na lata 2010-2012 i projektowanym na lata 2013-2015.

(mapa k. 37; decyzja k. 40; plan ruchu k. 41-51; decyzja k. 52-53; odpis z księgi wieczystej k. k.87-168)

Pismem z 12.12.2012r. skierowanym do pozwanego Skarbu Państwa – Starosty (...) powód (...) S.A. w B. wniósł o zmianę wysokości stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego z 3 % ceny gruntu, która dotychczas uiszczal, na stawkę w wysokości 1 %, w stosunku do opisanej wyżej nieruchomości.

Decyzją z 16.01.2013r. pozwany odmówił uwzględnienia wniosku.

(wniosek k. 29; decyzja k. 28)

Wobec decyzji odmownej, powód skierował do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w J. wniosek o zmianę stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w obrębie B., dla której Sąd Rejonowy w Z.(...) prowadzi księgę wieczystą nr (...) z wysokości 3 %, do 1 %, począwszy od 01.01.2013r.

Orzeczeniem z 10.07.2013r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w J. ustaliło, że począwszy od 01.01.2013r. obowiązująca (...) S.A. w B. stawka opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego opisanej wyżej nieruchomości odpowiada 1 % ich ceny.

W toku postępowania SKO w J. wystąpiło do Ministerstwa Skarbu Państwa z pytaniem, czy działalność (...) S.A. polegająca na odkrywce (...) stanowi działalność publiczną, o której mowa w art. 72 ust. 3 pkt 4 oraz art. 6 pkt 8 ustawy z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami, uprawniająca do uiszczania opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntów w stawce wynoszącej 1 %, na co uzyskano odpowiedź twierdzącą.

(wniosek k. 23; orzeczenie SKO w J. k. 6-10; pismo Ministerstwa Skarbu k.14-15; protokół rozprawy administracyjnej k. 17-18; wezwania na rozprawę k. 21, 22)

Pozwany Skarb Państwa – Starosta (...) wniósł sprzeciw od opisanego wyżej orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w J., znak (...) (...) z 10.07.2013r. zarzucając:

- naruszenie art. 73 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez dowolną i nieuprawnioną ocenę, że w przypadku wieczystego użytkowania zaistniała przesłanka trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości opisanych we wniosku użytkownika wieczystego, mimo, że okoliczność taka bezspornie nie wystąpiła,

- błąd w ustaleniach faktycznych, wyrażający się w bezpodstawnym uznaniu, że w przypadku nieruchomości wskazanych w treści orzeczenia doszło do trwałej zmiany sposobu korzystania przez wieczystego użytkownika, mimo, że bezspornie z całokształtu akt sprawy oraz wskazań użytkownika wynika, że okoliczność taka nie występuje.

(sprzeciw k. 3-4)

Wobec skutecznego wniesienia sprzeciwu, sprawa przekazana została do rozpoznania właściwemu sądowi cywilnemu.

(bezsporne)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powód w trybie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2014.518 j.t.) domagał się ustalenia stawki opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego opisanej w stanie faktycznym nieruchomości w wysokości 1 % jej ceny, w miejsce dotychczas obowiązującej stawki 3 %.

Pozwany wnosił o oddalenie powództwa, podnosząc, że nie zaistniały przesłanki do takiej zmiany.

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności stwierdzić należało, że omyłkowe pominięcie we wniosku kilku działek nie skutkuje oddaleniem powództwa. Wszak przedmiotem wniosku jest konkretna nieruchomość – prawidłowo wskazana we wniosku łącznie z numerem księgi wieczystej, nie zaś poszczególne działki, które obejmuje. Zatem żądanie tak w fazie rozpoznawana przez SKO w J., jak i sąd orzekający, dotyczyło konkretnie wskazanej nieruchomości, zaś dodanie pominiętych działek na etapie postępowania sądowego było usunięciem wcześniej zaistniałej omyłki, co wynikało zapewne z wielości działek wchodzących w skład nieruchomości.

Przechodząc do meritum wskazać należało, że przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami nakładają na użytkownika wieczystego obowiązek uiszczenia pierwszej opłaty oraz opłat rocznych, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok (art. 71 u.g.n.). Opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej, których wysokość jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana (art. 72 u.g.n.). Ustawa przewiduje także możliwość zmiany pierwotnie ustalonych stawek procentowych. Co do zasady, zmiana stawek procentowych może nastąpić, jak stanowi art. 73 ust. 2 u.g.n.: jeżeli po oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nastąpi trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana, stawkę procentową opłaty rocznej zmienia się stosownie do tego celu. Zmiana stawki procentowej opłaty rocznej następuje w trybie określonym w art. 78-81 ustawy, a więc w takim samym trybie, w którym dokonuje się aktualizacji opłat rocznych, co nie wymaga szerszego przedstawienia.

Jednakże, czego zdaje się nie zauważać strona pozwana, zmiana wysokości stawek procentowych opłat rocznych może być także dokonana na podstawie przepisu art. 221 ust. 1 u.g.n. Stanowi on, że przepisy art. 72 ust. 3 stosuje się odpowiednio do nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste przed dniem 1 stycznia 1998 r., z wyjątkiem nieruchomości, dla których stawki procentowe opłat rocznych zostały ustalone w wysokości powyżej 3%. Zmiany wysokości stawek procentowych opłat rocznych dokonują właściwe organy stosując tryb postępowania określony w art. 78-81. Celem regulacji zawartej w art. 221 ust. 1 u.g.n. jest dostosowanie stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych, ustalonych przed dniem 1 stycznia 1998r. (przed dniem wejścia w życie ustawy o gospodarce nieruchomościami), do stawek procentowych przewidzianych w art. 72 ust. 3 u.g.n. – uzależnionych od celu, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste. Zaznaczenia

przy tym wymaga, że, jak zasadnie stwierdził Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 11 maja 2011 r. I CSK 397/10, obecnie (po nowelizacji tego przepisu dokonanej ustawą z 07.01.2000r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz innych ustaw, Dz.U. nr 6 poz. 70 ze zm.), „Art. 221 ust. 1 u.g.n. stanowi podstawę prawną do zmiany stawki procentowej obowiązującej przez wejściem w życie ustawy o gospodarce nieruchomościami (1 stycznia 1998 r.). Stanowi on podstawę prawną także do późniejszych zmian stawek procentowych opłat rocznych wprowadzonych mocą ustawy.”

Zatem, użytkownik wieczysty gruntu może wystąpić z wnioskiem o zmianę stawki procentowej opłaty rocznej, dostosowującej ją do wielkości przewidzianych w art. 72 ust. 3 u.g.n., co jak wskazano wyżej, następuje w trybie właściwym dla aktualizacji opłat rocznych.

W ocenie Sądu orzekającego spełnione zostały przesłanki warunkujące zmianę stawki procentowej opłaty rocznej.

Bezspornie nieruchomość, której dotyczy wniosek, oddana została w użytkowanie wieczyste przed 1998r. – na podstawie decyzji Wojewody (...)nr (...)(...)z 11.05.1994r.

Nie było także przedmiotem sporu, że sporna nieruchomość jest wykorzystywana przez powoda od początku na wydobywanie kopalin –(...). Tak też wskazał pozwany w odpowiedzi na pozew (k. 171), gdzie stwierdził, że „do dnia dzisiejszego powód wykorzystuje w/w działki gruntu wyłącznie do realizacji celu pierwotnego tj. do prowadzenia działalności górniczej – poszukiwania i wydobywania (...)”. Potwierdzają to przedstawione przez powoda dokumenty, w tym mapa (k. 37) oraz plan ruchu (k. 41-51).

Jak stanowi art. 72 ust. 3 u.g.n.:

wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana, i wynosi:

1) za nieruchomości gruntowe oddane na cele obronności i bezpieczeństwa państwa, w tym ochrony przeciwpożarowej - 0,3% ceny;

2) za nieruchomości gruntowe pod budowę obiektów sakralnych wraz z budynkami towarzyszącymi, plebanii w parafiach diecezjalnych i zakonnych, archiwów i muzeów diecezjalnych, seminariów duchownych, domów zakonnych oraz siedzib naczelnych władz kościołów i związków wyznaniowych - 0,3% ceny;

3) za nieruchomości gruntowe na działalność charytatywną oraz na niezarobkową działalność: opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, wychowawczą, naukową lub badawczo-rozwojową - 0,3% ceny;

3a) za nieruchomości gruntowe oddane na cele rolne - 1% ceny;

4) za nieruchomości gruntowe oddane na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej i innych celów publicznych oraz działalność sportową - 1% ceny;

4a) za nieruchomości gruntowe na działalność turystyczną - 2% ceny;

5) za pozostałe nieruchomości gruntowe - 3% ceny.

Z kolei w myśl art. 6 pkt 8 tejże ustawy, w brzmieniu obowiązującym od dnia 01.01.2012r., celami publicznymi w rozumieniu ustawy są m. in.:

poszukiwanie, rozpoznawanie, wydobywanie złóż kopalin objętych własnością górniczą.

Bez wątplenia powód wykorzystuje sporną nieruchomość zgodnie z celem na jaki została mu oddana w użytkowanie wieczyste, to jest poszukiwaniem, rozpoznawaniem i wydobywaniem (...) (złóż kopalin) objętych własnością górniczą, co jest regulowane ustawą z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz.U.2014.613 j.t.).

Mając na uwadze powyższe uznać należało, że powód wykorzystuje przedmiotową nieruchomość zgodnie z celem, na które została mu oddana, przewidzianym w art. 6 pkt 8 u.g.n., polegającym na wydobywaniu kopaliny ((...)) objętej własnością górnictwem, wobec czego stawka procentowa obowiązująca dla tej nieruchomości winna wynosić, na podstawie art. 72 ust. 3 pkt 4 u.g.n., 1 %, w miejsce dotychczas obowiązującej stawki 3 %. Jak wskazano wyżej, takie „dostosowanie” stawki procentowej opłaty rocznej do aktualnie obowiązującej, umożliwia art. 221 ust. 1 u.g.n.

Ponadto, wbrew twierdzeniom pozwanego, powód wykazał dołączonymi do wniosku dokumentami, że w sprawie zastosowanie znajdzie art. 6 pkt 8 u.g.n., co zresztą wynika także z treści odpowiedzi na pozew, a którym wskazano, że powód zajmuje się działalnością górnictwem – wydobywaniem (...).

Brak przy tym podstaw do uznania, że dodatkowym warunkiem musi być w takim wypadku zmiana sposobu korzystania z nieruchomości. Wszak to zagadnienie reguluje art. 72 ust. 3 u.g.n. Natomiast art. 221 ust. 1 u.g.n. umożliwia zmianę (dostosowanie) stawki procentowej opłaty rocznej z powodu ustawowej zmiany dotychczasowych stawek.

Zatem, Sąd uwzględnił żądanie powoda i ustalił, że począwszy od dnia 01.01.2013r. obowiązująca go stawka opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, o łącznej powierzchni 599,3533 ha, położonej w obrębie (...)B., dla której Sąd Rejonowy w Z.(...) prowadzi księgę wieczystą nr (...)wynosi 1 % ceny, co znalazło wyraz w punkcie I wyroku.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. Powód wygrał sprawę, zatem Sąd zasądził od pozwanego na jego rzecz tytułem zwrotu kosztów postępowania kwotę 8.373 zł, w tym 4.773 zł opłaty od pozwu oraz 3.600 zł zastępstwa procesowego (§ 6 pkt 6 Rozporządzenia Min. Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych..., Dz.U.2013.490 j.t.).