

Sygn. akt I C 3794/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 kwietnia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Katarzyna Gawecka

Protokolant: st. sekr. sąd Sławomira Konieczna

po rozpoznaniu w dniu 24 kwietnia 2015 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa: (...) **Sp. z o.o. z siedzibą w S.**

przeciwko: **Skarbowi Państwa – Prezydentowi Miasta P. zastępowanemu przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa**

o ustalenie

1. oddała powództwo;
2. kosztami postępowania obciąża powódkę i z tego tytułu zasądza od niej na rzecz Skarbu Państwa- Prokuratorii Generalnej Skarbu Państwa kwotę 3.600,00 zł. (trzy tysiące sześćset złotych)

/-/SSO Katarzyna Gawecka

UZASADNIENIE

Pismem z dnia 29 grudnia 2010r., doręczonym pozwanemu w dniu 31 grudnia 2010r., spółka (...) Sp. z o.o. z siedzibą w S. (poprzedniczka prawna powoda), powołując się na art. 73 ust. 2 i art. 72 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010r., nr 102, poz. 651 ze zm.), wniosła o zmianę stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu ze stawki 3% na stawkę 1%, w odniesieniu do działki gruntu nr (...), arkusz mapy (...), obręb Ż., objętej księgą wieczystą Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w Poznaniu KW nr (...).

W uzasadnieniu wnosząca spółka podniosła, że w jej opinii doszło do trwałej zmiany sposobu korzystania z działki gruntu nr (...) oraz działki nr (...) albowiem z chwilą wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (...) – Park (...) w P., zatwierdzonego uchwałą nr (...) Rady Miasta P. z dnia 2 lutego 2010r. (Dz.U.Woj. (...) nr 74, poz. 1496 z dnia 16.4.2010r.) przedmiotowe działki znajdują się na terenie zieleni urządzonej, oznaczonej symbolem 4ZP.

W odpowiedzi, decyzją z dnia 23 lutego 2011r. ((...)) Prezydent Miasta P. odmówił uwzględnienia powyższego wniosku.

Pismem z dnia 24 marca 2011r. (nadanym w placówce Poczty Polskiej w tym samym dniu), spółka (...) Sp. z o.o. z siedzibą w S. wniosła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w P. o ustalenie, że odmowa zmiany stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego decyzją Prezydenta Miasta P. z dnia 23 lutego 2011r. ((...)) z 3% na 1% jest nieuzasadniona.

Orzeczeniem z dnia 11 grudnia 2013r. (Nr (...)) Samorządowe Kolegium Odwoławcze w P. oddaliło powyższy wniosek spółki (...) Sp. z o.o. (pkt. 1) oraz ustaliło, że stawką obowiązującej opłaty rocznej jest stawka 3%.

Pismem z dnia 26 września 2014r. (nadanym w tym samym dniu w placówce Poczty Polskiej), powódka wniosła sprzeciw od powyższego orzeczenia, zaskarżając je w całości oraz domagając się zmiany dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej, dla której została urządzona księga wieczysta KW nr (...).

W odpowiedzi na pozew, pozwany zastępowany przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa, wniósł o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powódki na rzecz Skarbu Państwa - Prokuratorii Generalnej Skarbu Państwa kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwany podniósł, że powódka nie wykazała, aby użytkowana przez nią nieruchomość była wykorzystywana na cele określone w – sytuującym 1% stawkę opłaty – art. 72 ust. 3 pkt. 3a ustawy o gospodarce nieruchomościami. Pozwany wskazał, iż nie jest wystarczające w tym celu powołanie się przez powódkę, że zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nieruchomość znajduje się na terenie zieleni urządzonej, oznaczonym symbolem 4ZP. Nie stanowi to bowiem kategorii ujętej w powyższym przepisie. Nadto, zapisy planu wskazują jedynie na możliwość wykorzystania nieruchomości, podczas gdy podstawą zmiany stawki opłaty może być jedynie trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Na podstawie uchwał o połączeniu podjętych w dniu 30 maja 2012r. przez nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki (...) Sp. z o.o. z siedzibą w S. oraz z dnia 30 maja 2012r. podjętej przez Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki (...) Sp. z o.o. z siedzibą w S., majątek tej ostatniej spółki, na podstawie art. 492 § 1 pkt. 1 k.s.h., został w całości przeniesiony na powodową spółkę (...) Sp. z o.o. z siedzibą w S..

Dowód: informacja z Rejestru Przedsiębiorców KRS k. 6-9.

Skarb Państwa jest właścicielem, a spółka (...) Sp. z o.o. z siedzibą w S. użytkownikiem wieczystym (przed połączeniem spółek była nim spółka (...) Sp. z o.o. z siedzibą w S.) nieruchomości stanowiącej działki gruntu nr (...), arkusz mapy (...), obręb Ż., objętej księgą wieczystą Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w Poznaniu KW nr (...).

Okoliczności bezsporne.

Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta P., obowiązującego na podstawie uchwały Rady Miasta P. nr (...) z dnia 18 stycznia 2008r., teren lokalizacji przedmiotowych działek gruntu oznaczony został jako teren parków i oznaczony symbolem ZP.

Okoliczność bezsporna.

W dniu 25 listopada 2009r. Prezydent Miasta P. wypowiedział spółce (...) Sp. z o.o. w S. obowiązującą w wysokości 63.306,63 zł opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego gruntu Skarbu Państwa, położonego w P. przy ul. (...), oznaczonego w ewidencji gruntów: obręb Ż., ark. mapy(...), działki(...) zapisanego w KW nr (...) i zaoferował przyjęcie nowej opłaty dla ww. gruntów w kwocie 225.613,63 zł (zgodnie z 3% stawką opłaty).

Dowód: wypowiedzenie z dnia 25.11.2009r. k. 46.

Na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (...) – Park (...) w P., zatwierdzonego uchwałą nr (...) Rady Miasta P. z dnia 2 lutego 2010r. (Dz.U.Woj. (...). nr 74, poz. 1496 z dnia 16.4.2010r.) przedmiotowe działki gruntu znajdują się na terenie zieleni urządzonej, oznaczonej symbolem 4ZP.

Okoliczność bezsporna.

Wskazane powyżej okoliczności faktyczne były bezsporne pomiędzy stronami. W części potwierdzały je również dowody z dokumentów urzędowych, których treści oraz autentyczności nie kwestionowała żadna ze stron.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Zgodnie z treścią art. 73 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2014r., poz. 518; zwana dalej „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. Przy dokonywaniu zmiany stawki procentowej stosuje się tryb postępowania określony w art. 78-81 ww. ustawy.

Biorąc pod uwagę zainicjowanie procedury zmiany stawki procentowej opłaty przez powódkę, będącą użytkownikiem wieczystym nieruchomości, do rozpatrywanej sprawy należy odnieść tryb postępowania określony w artykule 81 powołanej ustawy dopuszczający zmianę opłaty na wniosek użytkownika wieczystego. Zgodnie z jego treścią jeżeli właściwy organ odmówił aktualizacji opłaty użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania odmowy, skierować sprawę do kolegium. Przepisy art. 77-80 stosuje się odpowiednio, z czym wiąże się możliwość wniesienia sprzeciwu do właściwego sądu na orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego oddalającego wniosek o zmianę opłaty bądź wysokości jej stawki procentowej. Zgodnie z art. 80 u.g.n., od orzeczenia kolegium właściwy organ lub użytkownik wieczysty mogą wnieść sprzeciw w terminie 14 dni od dnia doręczenia orzeczenia. Wniesienie sprzeciwu jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości (ust. 1). Kolegium przekazuje właściwemu sądowi akta sprawy wraz ze sprzeciwem. Wniosek, o którym mowa w art. 78 ust. 2, zastępuje pozew (ust. 2).

W rozpatrywanej sprawie zostały zachowane wszystkie, wynikające z powyższych przepisów, warunki formalne skutecznego wniesienia pozwu, w szczególności powódka wykazała zachowanie czternastodniowego terminu do wniesienia sprzeciwu od Orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w P. z dnia 11 grudnia 2013r.

W odniesieniu do przesłanek merytorycznych podniesionego przez powódkę roszczenia, wskazać należy, że określa je powołany art. 73 ust. 2 u.g.n. Przesłanką zmiany stawki procentowej opłaty za użytkowanie wieczyste jest zatem – wskazana w tym przepisie - trwała zmiana korzystania z nieruchomości, która powoduje zmianę celu, na który została ona oddana w użytkowanie wieczyste. Ustawa o gospodarce nieruchomościami nie zawiera definicji użytego w art. 73 określenia "trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości". Z drugiej strony w ust. 2 tego przepisu ustawodawca podkreślił jednak wyraźnie, że zmiana sposobu korzystania z nieruchomości uzasadniająca zmianę stawki procentowej opłaty za wieczyste użytkowanie musi mieć charakter trwały. Zarówno literalna, jak i funkcjonalna interpretacja powyższego przepisu wskazuje, że zmianę stawki procentowej opłaty uzasadnia faktyczna zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, a nie jedynie zmiana uregulowań prawnych, w tym w szczególności wynikających z aktów prawa miejscowego, które na określony sposób korzystania mogą, nawet w znacznym zakresie, wpływać. Przeciwny wniosek byłby sprzeczny z całokształtem regulacji ustawy w części poświęconej opłatom z tytułu użytkowania wieczystego. Wskazać należy, że wprawdzie pierwotna stawka opłaty – zgodnie z art. 72 ust. 3 u.g.n. – jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana, jednak – jak wynika z dyspozycji art. 233 k.c. – umowa ta bezpośrednio wpływa na treść prawa użytkowania wieczystego. Co więcej realizacja celu określonego w umowie o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste stanowi obowiązek użytkownika wieczystego, co wynika bezpośrednio z treści art. 239 k.c. Artykuł 240 k.c. przewiduje nawet możliwość rozwiązania umowy, jeżeli wieczysty użytkownik korzysta z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem określonym w umowie, a w szczególności jeżeli wbrew umowie nie wznosił określonych w niej budynków lub urządzeń.

Mając na uwadze powyższe uregulowania, uznać należy zatem, że wysokość pierwotnej stawki opłaty zdeterminowana jest obowiązkiem użytkownika wieczystego korzystania z nieruchomości w określony sposób. Również zatem zmiana korzystania z nieruchomości, wpływająca na zmianę stawek opłaty, powinna być faktyczna, a nie tylko potencjalnie wynikać z obowiązujących przepisów prawa miejscowego, w tym z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Trudno byłoby uznać za wystarczającą podstawę do stosowania w odniesieniu do danego użytkownika

wieczystego preferencyjnej stawki opłat związanej na przykład z działalnością oświatową, opiekuńczą lub kulturalną w przypadku niepodejmowania przez niego takiej działalności, na tej tylko podstawie, że wzniesienie odpowiedniego obiektu dopuszczają obowiązujące przepisy o zagospodarowaniu przestrzennym. W takim przypadku, uregulowanie dotyczące stawek opłat nie spełniałoby swojego celu, jaki należy upatrywać w wynagradzaniu (poprzez obniżenie opłat) faktycznego podejmowania działalności uznawanej za społecznie pożyteczną (np.: działalność charytatywna, kulturalna, naukowa), w tym też potrzebną do zaspokajania podstawowych potrzeb społeczeństwa (np.: realizacja potrzeb mieszkaniowych) albowiem – pomimo obniżenia stawki opłat – cele te mogłyby nie być faktycznie realizowane.

Na potrzebę uwzględnienia faktycznej i trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości w szerokim zakresie wskazuje judykatura. Przytoczyć w tym miejscu należy fragment uzasadnienia wyroku Sądu Najwyższego z dnia 6 listopada 2009r. (I CSK 109/09, publ. LEX nr 570111), zgodnie z którym: „Przy ocenie, czy nastąpiła trwała zmiana przeznaczenia gruntu uzasadniająca zmianę stawki opłaty rocznej, którą zobowiązany jest płacić użytkownik wieczysty, decydujące znacznie ma zachowania samego użytkownika wieczystego. Decyzje o warunkach zabudowy, pozwoleniu na budowę, czy pozwoleniu na użytkowanie budynku mogą być tylko jednym z elementów, które ułatwiają tę ocenę. Nie można przecież wykluczyć, że już po uzyskaniu pozwolenia na budowę użytkownik odstąpi od zamiaru zakończenia tej budowy, a nawet po uzyskaniu decyzji o zezwoleniu na użytkowanie zmieni przeznaczenie budynku, co może mieć zasadnicze znaczenie dla oceny trwałości sposobu korzystania z nieruchomości”. Istotę realizacji określonego sposobu korzystania z nieruchomości, w aspekcie opłat za użytkowanie wieczyste, oddaje również fragment uzasadnienia wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 23 października 2012r. (I ACa 301/12, publ. LEX nr 1289806), zgodnie z którym: „Cel rolny, aby mógł być rzeczywiście zrealizowany, wymaga podjęcia szeregu działań rozciągniętych w czasie, związanych zarówno z rekultywacją gruntów, jak i z ich uprawą prowadzącą do uzyskania pożytków rolnych. Właśnie w taki sposób należy rozumieć trwałą zmianę sposobu użytkowania”.

Odnosząc powyższe uwagi do okoliczności rozpatrywanej sprawy, wskazać należy, że zgodnie z dyspozycją art. 81 ust. 2 u.g.n. oraz zgodnie z ogólnymi zasadami rozkładu ciężaru dowodu (art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c.) ciężar wykazania przesłanki zmiany stawki procentowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości spoczywał na powódce. Tymczasem zaofiarowane przez powódkę dowody nie dają podstaw do uznania, że wykazała ona, aby w zakresie użytkowanej przez nią nieruchomości nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania. Jak wskazano powyżej, nie jest w tym względzie wystarczające wskazanie, że na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (...) – Park (...) w P., przedmiotowa nieruchomość znajduje się na terenie zieleni urządzonej, oznaczonej symbolem 4ZP. Powódka nie przedstawiła żadnych środków dowodowych wskazujących, że na terenie przedmiotowej nieruchomości rzeczywiście organizowane są tereny zielone i było tak już w momencie składania wniosku o zmianę stawki procentowej. Zauważyć należy również, że powódka faktycznie nie wskazała, jaki był pierwotny sposób korzystania z nieruchomości, określony w umowie o oddaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

Odnosząc się do zasadności podniesionego roszczenia, wskazać należy, że nawet, gdyby zgromadzony materiał dowodowy potwierdzał trwałą zmianę sposobu korzystania z nieruchomości, to i tak – w okolicznościach rozpatrywanej sprawy – nie mógłby on stanowić podstawy do ustalenia stawki opłaty za użytkowanie wieczyste w wysokości 1%. Zauważyć należy bowiem, że art. 73 ust. 3 u.g.n. przewiduje powyższą stawkę jedynie w odniesieniu do zamkniętej kategorii nieruchomości, wyznaczonej sposobem korzystania z niej. Są to nieruchomości gruntowe oddane na cele rolne (pkt. 3a), na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej i innych celów publicznych oraz działalność sportową (pkt. 4). Tymczasem powódka w żaden sposób nie wykazała, aby oznaczenie w planie miejscowym użytkowanej przez nią nieruchomości jako zieleni urządzonej wiązało się ze spełnianiem którejkolwiek z wymienionych funkcji, a w szczególności, aby nieruchomość była wykorzystywana na cele publiczne. Cele publiczne w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami określa jej art. 6. Należy do nich m.in. budowa oraz utrzymywanie obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska, zbiorników i innych urządzeń wodnych służących zaopatrzeniu w wodę, regulacji przepływów i ochronie przed powodzią czy też ochrona zagrożonych wyginięciem gatunków roślin i zwierząt lub siedlisk przyrody. Z powyższego przepisu, jak i z przepisów ustaw szczególnych, nie wynika natomiast, aby określenie przeznaczenia nieruchomości pod zielenią urządzonej było

równoznaczne z jej przeznaczeniem na cele publiczne. Tym bardziej przyjęcie założeń planistycznych w planie miejscowym nie może być uznawane za trwałą, faktyczną zmianę przeznaczenia nieruchomości.

Mając na uwadze powyższe, Sąd uznał powództwo za bezzasadne i orzekł o jego oddaleniu (pkt. 1 wyroku).

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., art. 108 § 1 k.p.c. oraz art. 11 ust. 3 ustawy z dnia 8 lipca 2005r. o Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa (tekst jednolity Dz.U. z 2013r., poz. 1150), a także § 2 ust. 1 i 2, § 3 ust. 1 i § 6 pkt. 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tekst jednolity Dz.U. z 2013r., poz. 461), obciążając nimi w całości powoda. W konsekwencji należało zasądzić od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa kwotę 3.600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego. Wysokość stawki wynagrodzenia Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa Sąd ustalił uwzględniając wartość przedmiotu sporu, odpowiadającą różnicy między aktualną opłatą roczną (225.613,63 zł), liczoną według stawki 3%, a opłatą jaka zaistniałaby przy uwzględnieniu żądania ustalenia opłaty według stawki 1% (75.204,54) – tj. 150.409,09 zł.

SSO Katarzyna Gawecka