

Sygnatura akt I C 527/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 listopada 2019 r.

**Sąd Rejonowy w Brzezinach I Wydział Cywilny w następującym składzie:**

Przewodnicząca: Sędzia Joanna Rezler-Wiśniewska

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Jolanta Ostrowska

**po rozpoznaniu w dniu 28 listopada 2019 r. w Brzezinach**

**na rozprawie sprawy z powództwa (...) z siedzibą w W.**

**przeciwko (...)**

**o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego**

**oddala powództwo.**

## UZASADNIENIE

W dniu 12 czerwca 2017r. (...) SA z siedzibą w W. wniosło sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ł. z dnia 12 maja 2017r. sygn. akt (...) wydanego w sprawie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych położonych w K., w obrębie ewidencyjnym 4 oznaczonych jako działki: (...) ustalonej przez (...) (...) (...) i obowiązującej od 1 stycznia 2017r. oddalającej wniosek (...) SA z siedzibą w W. o ustalenie niezasadności aktualizacji opłaty.

/sprzeciw – k. 5/

W odpowiedzi na pozew (...) (...) (...) wniosł o oddalenie pozwu, zasądzenie kosztów postępowania w tym zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

/odpowiedź na pozew – k. 33 – 34/

Użytkownik wieczysty (...) SA z siedzibą w W. poparł powództwo w całości kwestionując ustaloną wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, zarówno co do zasady jak i co do wysokości.

/pismo procesowe – k. 41 – 49/

Pełnomocnik powoda podniósł, że ustalenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest nieprawidłowe, opłata nie należy się, bo na terenie nieruchomości jest infrastruktura kolejowa, a poza tym wycena dotyczy tylko części działek a powinno być całej nieruchomości w rozumieniu wieczysto – księgowym.

Pełnomocnik pozwanego wniosł o oddalenie powództwa, podnosząc, iż opłata z tytułu użytkowania wieczystego jest należna, gdyż na nieruchomości nie ma infrastruktury kolejowej. Jeśli strona powodowa twierdzi inaczej, to powinna udowodnić występowanie infrastruktury kolejowej np. w drodze opinii biegłego ds. kolejnictwa, bo zgłoszony przez stronę powodową świadek tego nie potwierdził.

/protokół z rozprawy – k. 217 – 218/

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

(...) (...) (...) pismem z dnia 23 grudnia 2016r. ustalili od dnia 1 stycznia 2017r. opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego za nieruchomości (...) położoną w K., w obrębie 4, oznaczoną w ewidencji gruntów jako działki (...), dla której Sąd Rejonowy w (...) prowadzi księgę wieczystą (...) w wysokości 44744,13zł. wskazując, iż opłata stanowi 3% wartości gruntu ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego Panią E. R. w grudniu 2016r. na kwotę 1.491.471zł.

/pismo z dnia 23 grudnia 2016r. skoroszyt (...) SA/

Przed 1 stycznia 2017r. stawka opłaty rocznej była zerowa z uwagi na przyjęcie, iż nieruchomości zajęta jest przez infrastrukturę kolejową (na podstawie art. 8 ustawy o transporcie kolejowym z dnia 18 marca 2003r. Dz. U. 2003 nr 86 poz.789).

/bezsporne/

W odpowiedzi na pismo o zmianie opłaty rocznej pismem z dnia 27 stycznia 2017r. (...) SA z siedzibą w W. wniosło o ustalenie, że opłata roczna z tytułu użytkowania jest nieuzasadniona w związku z faktem, iż (...) (...) nie wykazała spełnienia przesłanek dla przeprowadzenia aktualizacji opłaty rocznej, wskazanych w art.77 w zw. z art.67 i art.72, 73 ust.2 i 78 ust.3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W uzasadnieniu wniosku (...) SA wskazało na brak wypowiedzenia dotychczasowej opłaty na piśmie, błędy w operacie sporządzonym na potrzeby ustalenia opłaty, wskazanie błędnych numerów działek przy aktualizacji, na błędnym przyjęciu zmiany celu, przeznaczenia czy też sposobu korzystania z nieruchomości. Podniesiono, iż księga wieczysta prowadzona dla nieruchomości obejmuje działki dla których opłata nie została ustalona.

/pismo (...) SA z siedzibą w W. z dnia 27 stycznia 2017r./

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Ł. w dniu 12 maja 2017r. oddaliło wniosek (...) Państwowych SA z siedzibą w W. z dnia 27 stycznia 2017r. uznając, że nowa wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w K. w obrębie ewidencyjnym 4, oznaczonej jako działka o numerze ewidencyjnym (...) uregulowanej w księdze wieczystej KW (...) została naliczona prawidłowo i odpowiada wymogom określonym w art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W ocenie SKO właściciel gruntu wykazał, że w związku z tym, że na terenie nieruchomości w chwili obecnej nie znajdują się urządzenia infrastruktury kolejowej należy uznać, że nastąpiła trwała zmiana sposobu użytkowania przedmiotowej nieruchomości. Zgodnie z art. 8 ustawy o transporcie kolejowym jedynie grunty zajęte pod infrastrukturę kolejową są zwolnione z opłat z tytułu użytkowania wieczystego. Właściciel nie wypowiadał wysokości opłaty, gdyż dotychczas wskazana nieruchomość była zwolniona z opłaty. Nadto przy ustalaniu wysokości lub stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nie zawsze będzie miała zastosowanie zasada że jedna księga wieczysta stanowi zawsze jedną nieruchomość. Dopuszczalne jest zatem wyodrębnienie z uwagi na funkcję jednej lub większej ilości działek ewidencyjnych wchodzących w skład danej księgi wieczystej i odrębnie dla niej ustalenie stawki procentowej i wysokości opłaty rocznej.

/orzeczenie SKO z dnia 12 maja 2017r. SKO.(...)/

W dniu 12 czerwca 2017 roku (...) wniosły sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ł. z dnia 12 maja 2017r. SKO. (...).81.2017.

/sprzeciw - k. 5/

Nieruchomość gruntowa, dla której Sąd Rejonowy w Brzezinach prowadzi księgę wieczystą o nr (...) składa się z 24 działek gruntu o łącznej powierzchni 18,4252 ha. Stanowi ona przedmiot użytkowania wieczystego.

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowych znajdujących się w użytkowaniu wieczystym (...) SA z siedzibą w W. składających się z 14 działek położonych w K. w obrębie ewidencyjnym 4 oznaczonych jako działki (...) wynosi 2.347.000zł.

Działki usytuowane są wzdłuż terenu przebiegającej przez miasto linii kolejowej. Część po jej zachodniej stronie pomiędzy linią kolejową a ulicą (...). Część po wschodniej stronie linii. Pomędzy ulicą (...)- (...)a terenem linii kolejowej. Wycena uwzględnia jedynie prawo własności gruntu niezabudowanego przysługujące (...).

Przedmiotowa nieruchomość stanowiąca przedmiot wyceny położona jest na terenie zamkniętym użytkowanych przez (...). W dacie wyceny przeznaczone są do wyłączenia z terenów zamkniętych. Choć stadium miejscowego planu zagospodarowania dla nieruchomości nie było uchwalone na dzień wyceny to założenia stadium były w tym dniu znane. Ustalenia planu stadium sankcjonują faktyczny i aktualny sposób korzystania z nieruchomości.

Brak tam widocznej infrastruktury kolejowej.

Wartość przedmiotowych działek wynosi na dzień 31 grudnia 2016r. 2.347.000zł

/opinia biegłego – k.70 – 154, opinia uzupełniająca biegłego prostująca numerację działek – k. 185 – 187/

Ustalając stan faktyczny sąd oparł się na powołanych wyżej dowodach. Dał im wiarę, bo nie budziły wątpliwości i ostatecznie żadna ze stron ich nie kwestionowała. Zgłoszony przez stronę powodową świadek nie potwierdził, aby na przedmiotowym terenie występowała infrastruktura kolejowa, wspomniał, że jest tam prowadzona różnego rodzaju działalność gospodarza. Powód nie zgłosił innych wniosków dowodowych.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Wniesienie sprzeciwu od rozstrzygnięcia SKO wywołuje podwójny skutek: stanowi żądanie przekazania sprawy do sądu powszechnego oraz powoduje, że orzeczenie traci moc, co z kolei oznacza, że sąd rozpoznaje sprawę od początku (art. 80 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, tekst jedn.: Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm., dalej jako u.g.n.). W konsekwencji wniosek użytkownika wieczystego skierowany do SKO zastępuje pozew (art. 80 u.g.n.). W świetle powyższej konstrukcji, funkcje sprzeciwu mają „charakter formalny (uruchomienie drogi sądowej oraz derogacja orzeczenia kolegium), „w obrocie” zaś pozostaje wniosek użytkownika wieczystego, który staje się sformalizowanym żądaniem pełniącym funkcję pozwu” (tak Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 6 maja 2008 r., SK 49/04, OTK –A 2008/4/55).

Z przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wynika, że wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być aktualizowana co rok, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie (por. art. 77 ust. 1 zdanie pierwsze u.g.n.). Z zastrzeżeniem ust. 2, zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty. Zgodnie natomiast z przepisami art. 72 ust. 1 i 3 u.g.n. opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej, przy czym wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana i wynosi, jak w przypadku przedmiotowej nieruchomości gruntowej - 3% ceny zgodnie z art. 72 ust. 3 pkt. 5 u.g.n.

Stosownie do treści art. 78 u.g.n., organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego powinien wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty, do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego, przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia jej nowej wysokości wraz ze wskazaniem sposobu jej obliczenia i informację o wysokości oszacowania stanowiącego podstawę żądania nowej opłaty.

W przedmiotowej sprawie z uwagi na wcześniej przyjętą zerową stawkę opłaty rocznej nie dokonano typowego wypowiedzenia dotychczasowej opłaty, gdyż nb. takiej nie było, a ustalono po raz pierwszy opłatę za użytkowanie wieczyste wobec zmiany sposobu korzystania z nieruchomości.

(...) (...) (...) zaproponował opłatę w wysokości 44.744,13 zł. począwszy od 1 stycznia 2017r. Podstawą żądania nowej opłaty stanowiła wycena nieruchomości dokonana przez rzeczoznawcę E. R. przy ustaleniu, iż wartość

gruntu będącego w użytkowaniu wieczystym wynosi 1.491.471zł, a opłata stanowi 3% tej wartości. Na marginesie podnieść należy, że w operacie dokonanym na zlecenie (...) (...) (...) określono również prawo wartości do gruntów mieszkaniowym (działka (...)) w stawce opłaty 1%, ale powyższe ustalenia w żadnym stopniu nie wpłynęły na ustalenia co do wysokości wartości nieruchomości oddanej na cele produkcyjno – usługowe tj. działek (...).

Odmowa przyjęcia zaproponowanej wysokości opłaty połączone ze złożeniem wniosku o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona bądź jest uzasadniona w innej wysokości uruchomiła postępowanie przez SKO.

W związku ze zmianą sposobu korzystania z nieruchomości zaszła potrzeba wyceny nieruchomości gruntowej a na tej podstawie doszło do ustalenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego przy zastosowaniu odpowiedniej stawki procentowej uzależnionej od sposobu korzystania z tej nieruchomości.

W rozpoznawanej sprawie z uwagi na zakwestionowanie ustalonej wysokości rocznej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego zaszła konieczność ustalenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości - zgodnie z wnioskiem strony powodowej. W toku postępowania w oparciu o opinię biegłego sądowego M. J. ustalono, iż wartość nieruchomości znajdującej się w użytkowaniu wieczystym powoda prawie dwukrotnie przekracza wartość ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego E. R.. Tym samym nie ma podstaw do uznania, iż zachodzą podstawy do obniżenia tej opłaty bądź stwierdzenia, że jest nienależna.

Ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do ustalenia, iż opłata jest nienależna lub należna w innej wysokości spoczywa na powodzie. Skoro powód twierdzi, że na przedmiotowym terenie znajduje się infrastruktura kolejowa, z czego wywodzi skutek prawny w postaci zerowej stawki opłaty za użytkowanie wieczyste, a pozwany temu zaprzecza, to powód powinien udowodnić swoje twierdzenie, czego nie uczynił. Nie było przeszkód aby sprostać ciężarowi dowodzenia, bo powód był fachowo reprezentowany w procesie, a infrastruktura kolejowa należy do niego, więc ma zapewne odpowiednią dokumentację co do własnych linii kolejowych. Biegły (a poprzednio rzeczoznawca majątkowy) przyjęli inny sposób użytkowania terenu w oparciu o studium miejscowego planu, który wówczas jeszcze nie był uchwalony, ale z założenia sankcjonujący faktyczny i aktualny stan użytkowania nieruchomości.

Powód nie zakwestionował skutecznie opinii biegłego, która stanowiła podstawę do ustalenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego a nadto w żaden sposób nie wykazał, iż grunty na nieruchomości zajęte są w dalszym ciągu przez infrastrukturę kolejową. W tym zakresie na okoliczność przeznaczenia nieruchomości i jej infrastruktury został powołany dowód z zeznań świadka administratora przedmiotowej nieruchomości. Świadek co prawda zwrócił uwagę na wielość działek i jej różne przeznaczenia, ale nie potwierdził, aby na któreś z tych działek były urządzenia kolejowe. Tym samym powód nie wykazał, aby faktycznie nieruchomość była wykorzystywana w sposób uzasadniający przyjęcie stawki zerowej. Skoro świadek będący administratorem nieruchomości nie potwierdza istnienia infrastruktury kolejowej trudno uznać, że ona istniała a powód nie zgłosił innych dowodów w tym zakresie, np. z dokumentów lub opinii biegłego ds. kolejnictwa..

Ponadto, w ocenie sądu, odnośnie się przez biegłych/ rzeczoznawców do Stadium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Miasta K. przyjętego na mocy uchwały Rady Miejskiej w K. numer (...) z dnia 19 kwietnia 2017r., które choć nie uchwalone, ale na dzień sporządzenia wyceny określające przeznaczenie nieruchomości mogło być wzięte pod uwagę dla oceny celu i sposobu korzystania z nieruchomości, gdyż wskazywało na zaistniałe a nadto faktyczne zmiany w tym względzie.

W związku z niewykazaniem, iż faktycznie na nieruchomości znajduje się infrastruktura kolejowa wycena została dokonana w oparciu o rzeczywiste przeznaczenie nieruchomości w zakresie użytkowania. Powód nie zgłosił innego dowodu dla wykazania swojego stanowiska w sprawie.

Tym samym przyjąć należy, że opłata jest należna w wysokości ustalonej decyzją (...) (...) (...) i pozew o ustalenie w trybie art. 189 k.p.c. podlegał oddaleniu.

Sąd nie orzekł o kosztach procesu. Żadna ze stron dotąd nie wniosła o uzupełnienie wyroku. Wartość przedmiotu sporu była sporna pomiędzy stronami. Pozwany jako wartość przedmiotu sporu wskazał kwotę 62.207,33zł., strona powodowa - 44.744,13zł. Niejasności wynikały z faktu, iż sprzeciwy od SKO składane były w trzech sprawach co do trzech grup działek, a przedmiotowy pozew (uprzedni wniosek do SKO) oraz orzeczenie SKO dotyczyły tych 14 działek będących przedmiotem wyceny biegłego, czyli zgodnie ze stanowiskiem powoda.