

Sygnatura akt III C 23/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

S., dnia 28 września 2016 r.

Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie III Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Joanna Suchecka

Protokolant: sekretarz sądowy Joanna Schultz

po rozpoznaniu w dniu 14 września 2016 r. S.

sprawy z powództwa (...) S.A. w S.

przeciwko Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta S.

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

I. oddala powództwo;

II. zasądza od powoda (...) S.A. w S. na rzecz pozwanego Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta S. kwotę 2400 zł (dwóch tysięcy czterystu złotych) tytułem kosztów procesu.

Sygn. akt III C 23/16

## UZASADNIENIE

### ***wyroku z dnia 28 września 2016r. wydanego w postępowaniu zwykłym***

Wnioskiem z dnia 23 marca 2015r. (...) Spółka Akcyjna w S. wystąpiły do Prezydenta Miasta S. o zmianę wysokości stawki procentowej z 3 % na 0,3 % opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych, w tym nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) z obr. (...), położonej w granicach portu morskiego w S. przy ul. (...) w S., uregulowanej w KW nr (...). Działka stanowi własność Skarbu Państwa. Wnioskodawca powołał się na treść art. 2 pkt 3 ustawy z dnia 20 grudnia 1996r. o portach i przystaniach morskich oraz art. 72 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami oraz to, że zgodnie z obowiązującym planem zagospodarowani przestrzennego na nieruchomościach znajdują się takie instalacje jak syrena miejscowego systemu alarmowego.

Orzeczeniem z dnia 11 grudnia 2015r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w S. oddaliło wnioszek.

Od powyższego orzeczenia powód wniósł sprzeciw, wobec czego sprawa została przekazana do sądu.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania według norm przepisanych. Wskazał, że powód prowadzi działalność gospodarczą i działka będąca przedmiotem sporu wykorzystywana jest na cele związane z tą działalnością, zaś w decyzji, na podstawie której działka została oddana w wieczyste użytkowanie stawka z tytułu opłaty za wieczyste użytkowanie została ustalona na 3 %. Nie zaistniała podstawa do zmiany wysokości tej stawki, albowiem nie uległ trwałej zmianie sposób korzystania z nieruchomości.

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

Decyzją Wojewody (...) z dnia 4 lutego 1993 r. stwierdzono nabycie przez Wojewódzkie Przedsiębiorstwo (...) w S. z mocy prawa z dniem 5 grudnia 1990 r. prawa użytkowania wieczystego gruntu składającego się z działki nr (...), o

powierzchni 4287 m<sup>(2)</sup> położonej w obrębie ewidencyjnym (...) S. — Ś. przy ul. (...). Wysokość opłaty rocznej ustalona została na 3% ceny gruntu. Decyzją tą stwierdzono również odpłatne nabycie prawa własności z dnia 5 grudnia 1990r. położonych na działce budynków: budynku elewatora z wiatą i budynku w postaci stacji transformatorowej z urządzeniem technicznym w postaci drogi wewnętrznej. W uzasadnieniu wskazano, że przekształcenie prawa zarządu w prawo użytkowania wieczystego nastąpiło w związku z uwłaszczeniem przedsiębiorstwa. Budynek w postaci stacji transformatorowej nie znajdował się na wskazanej działce i pozostawał w zarządzie innego podmiotu. Z tego względu decyzją z dnia 30 maja 1994r. wojewoda (...) uchylił w/w decyzję z dnia 4 lutego 1993r. oraz stwierdził nabycie przez Wojewódzkie Przedsiębiorstwo (...) w S. z mocy prawa z dniem 5 grudnia 1990 r. prawa użytkowania wieczystego gruntu składającego się z działki nr (...), o powierzchni 4287 m<sup>(2)</sup> położonej w obrębie ewidencyjnym (...)S. — Ś. przy ul. (...), stwierdził, że przedsiębiorstwo to nabyło odpłatnie budynek elewatora wraz z wiatą i urządzeniem technicznym w postaci drogi wewnętrznej, omówił nabycia budynku w postaci stacji transformatorowej. W decyzji tej określono wysokość opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości w wysokości 3% ceny gruntu.

bezsporne, a nadto:

- decyzja z dnia 4 lutego 1993 r. k. 13 akt SKO;
- decyzja z dnia 30 maja 1994r. k. 12 akt SKO

Umową z dnia 16 listopada 1995r. doszło do przeniesienia przez Przedsiębiorstwo (...) w S. na rzecz Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością (...) w S. prawa użytkowania wieczystego działki nr (...) wraz z władnością znajdujących się na tej działce budynku elewatora z wiatą. Przedsiębiorstwo zostało przekształcone w (...) Spółkę Akcyjną w S.. Na podstawie uchwały nadzwyczajnego walnego zgromadzenia (...) Spółki Akcyjnej w S. z dnia 19 grudnia 2008r. doszło do połączenia w trybie art. 492 § 1 pkt 1 k.s.h. przez przeniesienie całego majątku Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością (...) w S. na rzecz przejmującej spółki.

bezsporne, a nadto:

- umowa z dnia 7 maja 1997 roku, k. 13 akt nieruchomości;
- wydruk z krajowego rejestru sądowego k. 22-28

Działka gruntu nr (...) znajduje się na terenie (...) i jej przeznaczeniem jest przeładunek i składowanie towarów. Sposób korzystania z tej działki nie zmienia się od kilkudziesięciu lat. W analogiczny sposób jak powód działkę wykorzystywali jego poprzednicy prawni. Z uwagi na położenie działki na terenie portu podlega ona okresowym kontrolom ze strony Urzędu Morskiego w S. pod kątem utrzymania urządzeń infrastruktury portowej. Działka posiada elementy infrastruktury nabrzeża portowego. Obowiązkiem powoda jest utrzymywanie tych elementów, jednocześnie powód wykorzystuje je dla własnych potrzeb tj. w prowadzonej działalności gospodarczej. Na sąsiedniej działce na dachu E. W. przy ul. (...) w latach 60-tych XX wieku została zamontowana syrena alarmowa wchodząca w skład systemu alarmowego S..

Dnia 21 sierpnia 2014 roku inspektor Urzędu Morskiego w S. przeprowadził inspekcję obiektów portowych. Powód wykonał zalecenia pokontrolne.

bezsporne, a nadto:

- pismo Urzędu Morskiego w S. z dnia 21 sierpnia 2014 r. k. 33;
- pismo powoda z dnia 14 października 2014r. k. 34;
- protokół k. 35-36;
- pismo Urzędu Miasta S. z dnia 24 listopada 2015r. k. 38;

- przesłuchanie D. B. k. 74-76

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo podlegało oddaleniu.

Powód w niniejszym postępowaniu domagał się obniżenia stawki procentowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działki gruntu nr (...) położonej w (...) przy ul. (...) w S., z obowiązującej stawki 3 % na stawkę w wysokości 0,3 %. Zainicjowanie niniejszego postępowania sądowego nastąpiło w wyniku wniesienia przez powoda sprzeciwu od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w S. z dnia 11 grudnia 2015 r. wydanego po rozpatrzeniu wniosku powoda o zmianę powyższej stawki. Zgodnie z art. 80 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1774 – zwanej dalej u.g.n.), orzeczenie to straciło moc.

Stan faktyczny w niniejszej sprawie był co do istoty niesporny. Żadna ze stron nie podnosiła zarzutów co do prawdziwości składanych w toku postępowania dowodów, w tym dokumentów, jak również nie kwestionowała okoliczności faktycznych wskazywanych przez stronę przeciwną. Niesporne było w szczególności to, że powód nabył prawo wieczystego użytkowania nieruchomości objętej pozwem na mocy decyzji Wojewody (...) z mocy prawa z dniem 5 grudnia 1990r., że w decyzji ustalono stawkę opłaty za wieczyste użytkowanie w wysokości 3% ceny gruntu oraz że zarówno w tamtym czasie, w poprzednim okresie, jak również do dnia dzisiejszego nieruchomość wykorzystywana jest przez powoda lub jego poprzedników prawnych w analogiczny sposób tj. do przeładunku i składowania towarów. Na przedmiotowej nieruchomości powód prowadzi swoją działalność gospodarczą. Niezależnie od tego ciąży na nim inne, niezwiązane z działalnością gospodarczą obowiązki a wynikające z tego, że na nieruchomości znajdują się elementy infrastruktury portowej. Na sąsiedniej nieruchomości jest zamontowana syrena alarmowa stanowiąca element systemu alarmowego S. i zgodnie z planem przestrzennego zagospodarowania takie urządzenie może zostać również zamontowane na działce objętej sporem.

Istota sporu sprowadzała się do rozstrzygnięcia, czy powyżej nakreślone okoliczności faktyczne uzasadniają zmianę wysokości stawki opłaty za wieczyste użytkowanie z 3% na 0,3%. Odpowiedzi należy poszukiwać w przepisach ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

Zgodnie z art. 221 ust. 2 i 3 u.g.n. jeżeli przy oddaniu nieruchomości gruntowej przed 1 stycznia 1998 r. 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, jeżeli zaś przy oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nie został określony cel, dla którego nieruchomość była oddana, stawkę procentową opłaty rocznej przyjmuje się stosownie do celu wynikającego ze sposobu korzystania z nieruchomości. Oznacza to, że określenie wysokości stawki procentowej opłaty może nastąpić wówczas, gdy w umowie bądź decyzji nie została określona wartość stawki procentowej albo nie została określona wartość stawki procentowej i nie określono celu, na jaki nieruchomość została oddana. Taka sytuacja w sprawie nie występuje, gdyż w decyzji Wojewody (...) z dnia 30 maja 1994 r. określono wysokość stawki procentowej opłaty za wieczyste użytkowanie na 3%. Dodać przy tym należy, że poprzednio obowiązująca ustawa z 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce nieruchomościami w wyłączeniu nieruchomości w art. 40 przewidywała wysokość stawek procentowych opłat rocznych za wieczyste użytkowanie tak jak obecnie obowiązująca ustawa o gospodarce nieruchomościami w granicach od 0,3% do 3%, w tym dla nieruchomości oddanych na cele bezpieczeństwa i obronności państwa w wysokości 0,3%, dla pozostałych nieruchomości gruntowych – 3%. W decyzji nie określono wprawdzie celu, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, to jednak – w świetle przytoczonego art. 221 ust. 3 u.g.n. - nie ma znaczenia, a ponadto niespornym było, że nieruchomość była i jest wykorzystywana przez powoda bądź jego poprzedników prawnych w ramach prowadzonej działalności gospodarczej na przeładunek i składowanie towaru.

Określenie w decyzji z dnia 30 maja 1994r. stawki procentowej opłaty za użytkowanie wieczyste wywołało skutek w postaci związania kolejnych wieczystych użytkowników, w tym powoda, wysokością wcześniej ustalonej stawki. Skutek

ten nie został zniwelowany poprzez wejście w życie nowej ustawy o gospodarce nieruchomościami, bowiem jak już wyżej zostało zaznaczone, nie doszło do ustawowej korekty stawek. Z punktu widzenia celu, na jaki oddano sporny grunt w użytkowanie wieczyste, przewidziana w decyzji stawka procentowa opłaty rocznej odpowiada wartościom określonym w art. 72 ust. 3 obecnie obowiązującej ustawy o gospodarce nieruchomościami. Działka ta nie została oddana w umowie na żaden z celów opisanych w art. 72 ust. 3 pkt 1-4a u.g.n., a zatem winna być kwalifikowana jako „pozostałe nieruchomości gruntowe”, za które stawka zgodnie z art. 72 ust. 3 pkt 5 u.g.n. wynosi 3% ceny.

Wobec powyższego zmiana stawki procentowej opłaty za wieczyste użytkowanie w rozpatrywanym przypadku mogła nastąpić tylko w oparciu o art. 73 ust. 2 u.g.n. Zgodnie z treścią tego przepisu 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. Wówczas stawkę procentową opłaty rocznej zmienia się stosownie do tego celu, stosując tryb postępowania określony w art. 78-81. Trzeba przy tym zaznaczyć, że stosownie do art. 73 ust. 1 u.g.n. jeżeli nieruchomość gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste na więcej niż jeden cel, stawkę procentową opłaty rocznej przyjmuje się dla tego celu, który w umowie o oddanie w użytkowanie wieczyste został określony jako podstawowy.

Brak było jednak podstaw do zmiany wysokości stawki również w tym trybie. Powód nie udowodnił, aby nastąpiła zmiana celu, na który doszło do oddania działki nr (...) w użytkowanie wieczyste, a nawet nie podnosił, że nastąpiła zmiana takiego celu. Powód zasadność zmiany stawki procentowej upatrywał w tym, że nieruchomości położona jest w granicach portu morskiego, a z tego względu spoczywają na nim i są przez niego realizowane zadania z zakresu obronności i bezpieczeństwa państwa. Zdaniem powoda działka jest wykorzystywana na cele obronności i bezpieczeństwa państwa oraz ochrony przeciwpożarowej i skoro tak, to nie ma znaczenia fakt, że powód prowadzi na niej swoją działalność gospodarczą.

Ze stanowiskiem powoda nie sposób się zgodzić. Przede wszystkim trzeba podkreślić dwie kwestie. Zgodnie z art. 73 ust. 2 u.g.n. podstawą zmiany wysokości stawki procentowej opłaty rocznej jest **trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana**. W świetle art. 73 ust. 1 u.g.n. jeżeli nieruchomość jest wykorzystywana w różny sposób, odpowiadający odmiennym celom, to dla określenia stawki procentowej opłaty rocznej ma znaczenie cel, który jest **podstawowym celem, na jaki nieruchomość została oddana w wieczyste użytkowanie**. Z okoliczności faktycznych, na jakie powołuje się powód nie można wywieść ani tego, że nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z działki nr (...) ani że tego, że podstawowym celem, na jaki nieruchomość została oddana w wieczyste użytkowanie i faktycznie jest wykorzystywana jest cel obronności i bezpieczeństwa państwa czy ochrony przeciwpożarowej. Wręcz przeciwnie, z podnoszonych faktów wynika, że cel oddania nieruchomości w wieczyste użytkowanie i sposób korzystania z niej nie zmienił się co najmniej od wydania decyzji stwierdzającej nabycie prawa wieczystego użytkowania działki. Wymaga podkreślenia, że podstawą ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty rocznej jest cel, na jaki nieruchomość została oddana w wieczyste użytkowanie, a nie sama funkcja, jaką nieruchomość spełnia lub może spełniać, a przy tym winien to być cel podstawowy, czyli główny decydujący o przyczynie oddania nieruchomości w wieczyste użytkowanie właśnie temu podmiotowi. Niewątpliwym jest natomiast, że poprzednikowi powoda działka została oddana w celu prowadzenia działalności gospodarczej ówczesnego przedsiębiorstwa i wykorzystywania jej na przeładunek i składowanie towarów. To, iż na powódzie, jako użytkowniku wieczystym, spoczywają dodatkowe obowiązki wynikające z miejsca położenia nieruchomości oraz umiejscowionej tam infrastruktury, jest okolicznością poboczną, która w świetle przedstawionych regulacji nie ma żadnego wpływu na wysokość procentowej stawki opłaty rocznej. Powód w żaden sposób nie wykazał, aby działka została mu oddana na cel o jakim mowa w art. 72 ust. 3 pkt 1 u.g.n. tj. na cele obronności i bezpieczeństwa państwa, w tym ochrony przeciwpożarowej. Powód jedynie realizuje pewne obowiązki związane z możliwością wykorzystywania nieruchomości w tym celu.

Nie można zgodzić się z powodem, że treść przywoływanych przez niego regulacji uzasadnia przyjęcie, że faktyczny, podstawowy cel oddania działki nr (...) w wieczyste użytkowanie to cel obronności i bezpieczeństwa państwa, bądź że położenie działki i jej infrastruktura nakazuje przyjęcie stawki z art. 72 ust. 3 pkt 1 u.g.n.

W świetle treści art. 2 pkt 3 ustawy z dnia 22 grudnia 1996 roku o portach i przystaniach morskich (Dz.U. z 1997 roku, nr 9, poz. 44) (...) jest portem o podstawowym znaczeniu dla gospodarki narodowej, co nie jest pojęciem tożsamym z przeznaczeniem wchodzących w jego skład nieruchomości na cele obronności i bezpieczeństwa państwa. Wprawdzie zgodnie z § 1pkt 1. lit. g) rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 24 sierpnia 2004 roku w sprawie określenia rodzajów nieruchomości uznawanych za niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa (Dz.U. nr 207, poz. 2107) za niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa uznaje się nieruchomości wykorzystywane na porty i przystanie żeglugi śródlądowej, jednak dotyczy to tylko tych, którym odrębne przepisy nadają znaczenie obronne. Stosownie do art. 2 pkt 6 tej ustawy przez podmiot zarządzający należy rozumieć utworzony na podstawie tejże ustawy, podmiot powołany do zarządzania portem lub przystanią morską. Stosownie do art. 13 ust. 3 cyt. ustawy do zarządzania portem w S. utworzono Zarząd (...) Spółkę Akcyjną w S.. Z powyższego wynika, że nieruchomościami niezbędnymi na cele obronności i bezpieczeństwa państwa są nieruchomości wykorzystywane na port morski w S., lecz jedynie w części służącej wykonywaniu zadań na rzecz obronności i bezpieczeństwa państwa przez Zarząd (...) Spółkę Akcyjną w S.. Zalecenia Urzędu Morski w S. zawarte w protokole kontroli miały na celu utrzymanie nabrzeża w należyтым stanie z punktu widzenia bezpieczeństwa żeglugi, a nie obronności i bezpieczeństwa państwa, na co wskazuje odwołanie do przepisów będących podstawą dokonanej kontroli. Ponadto na terenie przedmiotowej działki nie znajdują się żadne urządzenia służące obronności i bezpieczeństwu państwa – wskazywana przez powoda syrena alarmowa, będąca elementem systemu obrony cywilnej S. znajduje się na innej nieruchomości, na dachu E. W. przy ul. (...). Z żadnego odrębnego przepisu nie wynikało, by przedmiotowa nieruchomość miała znaczenie obronne. W ocenie sądu faktu tego nie zmienia treść § 36 ust 2. pkt 9 uchwały nr XLII/1055/09 Rady Miasta S. z dnia 14 grudnia 2009 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „M. (...) w S.”, z którego wynika na terenie sąsiedniej działki znajduje się do utrzymania syrena miejskiego systemu alarmowego, a na działce, której spór dotyczy, może zostać takie urządzenie zamontowane. Zdaniem Sądu sama ta okoliczność nie przesądza o tym, że nieruchomość jest przeznaczona na cele obronności i bezpieczeństwa państwa. Przede wszystkim jednak powód nie w tym celu nieruchomość użytkuje.

Powód nie jest również podmiotem, który realizowałby zadania z zakresu obronności państwa w rozumieniu ustawy z dnia 23 sierpnia 2001 r. o organizowaniu zadań na rzecz obronności państwa realizowanych przez przedsiębiorców (Dz. U. z 2001 r., Nr 122, poz., 1320 ze zm.). Zgodnie z art. 2 tej ustawy do zadań na rzecz obronności państwa należą w szczególności przedsięwzięcia w zakresie:

- 1) mobilizacji gospodarki, obejmujące zadania wybranych działów gospodarki w zakresie zabezpieczenia potrzeb obronnych państwa oraz na rzecz Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej i wojsk sojuszniczych w warunkach zagrożenia bezpieczeństwa państwa i w czasie wojny,
- 2) militaryzacji, obejmujące uzupełnienie potrzeb kadrowych i sprzętowych wynikających ze struktury jednostki zmilitaryzowanej oraz inne przedsięwzięcia w zakresie przygotowań organizacyjno-mobilizacyjnych, jeżeli na mocy odrębnych przepisów przedsiębiorca jest przewidziany do objęcia militaryzacją,
- 3) planowania operacyjnego, obejmujące przedsięwzięcia planistyczne, dotyczące w szczególności funkcjonowania przedsiębiorcy w warunkach zewnętrznego zagrożenia bezpieczeństwa państwa i w czasie wojny,
- 4) szkolenia obronnego, obejmujące działania podejmowane w czasie pokoju, mające na celu przygotowanie załogi do realizowania zadań obronnych,
- 5) wynikającym z obowiązków państwa-gospodarza, obejmujące przedsięwzięcia związane z udzieleniem wsparcia przybywającym na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej wojskom sojuszniczym, w tym udostępnienie lokalnej infrastruktury, realizację zabezpieczenia logistycznego oraz ochrony wojsk i obiektów.

Powyższy przepis obejmuje otwarty katalog zadań, niemniej jednak zgodnie z art. 7 ust. 1 ww. ustawy, zadania na rzecz obronności państwa, o których mowa w art. 2, są nakładane na przedsiębiorcę w drodze decyzji administracyjnej wydanej przez organ, o którym mowa w art. 5, przy czym zgodnie z ust. 2, wykonywanie zadań, o których mowa w ust. 1, następuje na podstawie umowy zawartej z przedsiębiorcą przez organ, który wydał decyzję nakładającą obowiązek ich

realizacji, i jest finansowane z budżetu państwa oraz planowane w części budżetowej organu będącego stroną umowy, z zastrzeżeniem ust. 3. Z zeznań D. B. przesłuchanego w charakterze powoda nie wynika, by podmiot ten na działce nr (...) realizował zadania związane z obronnością i bezpieczeństwem państwa, nałożone zgodnie z cyt. powyżej ustawą, nadto na tę okoliczność nie przedłożono stosownych decyzji, czy umów.

Powód nie jest także podmiotem ujętym w wykazie stanowiącym załącznik do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 3 listopada 2015 r. w sprawie wykazu przedsiębiorców o szczególnym znaczeniu gospodarczo-obronnym (Dz.U. z 2015 r., poz. 1871 ). Nawet gdyby powód taki status posiadał, to nie oznaczałoby automatycznie, że każdą nieruchomość znajdującą się w jego użytkowaniu wieczystym należałoby uznawać za przeznaczoną na cele obronności i bezpieczeństwa państwa.

W konsekwencji powyższego Sąd doszedł do przekonania, że brak jest podstaw do zmiany wysokości stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania działki nr (...) bowiem nie doszło do trwałej zamiany sposobu korzystania z tej, powodującej zmianę celu, i nawet hipotetyczne przyjęcie, że działka wykorzystywana lub może być wykorzystywana na cele obronności i bezpieczeństwa państwa oraz ochrony przeciwpożarowej, a powód realizuje pewne obowiązki w tym zakresie, to z całą pewnością nie jest to cel na który działka została oddana w wieczyste użytkowanie i nie jest to cel podstawowy, w jakim powód ją wykorzystuje. Bezspornym jest bowiem, że działka służy powodowi do prowadzonej działalności gospodarczej, tj. do przeładunku i składowania towarów.

W świetle przedstawionych przepisów nie mogły mieć znaczenia takie argumenty powoda, jak stosowanie stawek w wysokości 0,3 % dla pobliskich działek bądź konieczność realizacji przez powoda dodatkowych obowiązków niezwiązanych z prowadzoną przez niego działalnością gospodarczą. Przedmiotem niniejszego postępowania nie była weryfikacja, czy w przypadku innych nieruchomości położonych na terenie (...) stawki opłat za wieczyste użytkowanie zostały ustalone w sposób prawidłowy i ewentualnie błędy w tym zakresie nie mogą uzasadniać obniżenia stawki procentowej dla działki objętej niniejszym sporem. Również fakt, że powód w związku z położeniem działki obowiązany jest do wykonywania pewnych dodatkowych czynności nie ma żadnego znaczenia dla określenia stawki procentowej. Obciążenie powoda jako wieczystego użytkownika obowiązkami wykraczającymi poza cel oddania nieruchomości w wieczyste użytkowanie może mieć co najwyżej wpływ na określenie wartości nieruchomości, tzn. wpłynąć na jej obniżenie i w ten sposób przełożyć się na wysokość opłaty rocznej. Przedmiotem sporu w niniejszym postępowaniu nie była jednak cena gruntu i zasadność zmiany wysokości opłaty w związku z modyfikacją w tym zakresie.

Argumentem przemawiającym za zmianą wysokości stawki procentowej nie mogą być również interpretacje czy wskazania zawarte w pismach pochodzących z ministerstwa transportu i gospodarki morskiej. Pomijając już fakt, że pełnomocnik powoda powołał się na te dokumenty dopiero w mowie końcowej i nie zgłosił ich do akt sprawy, to i tak z całą mocą stwierdzić należy, że sąd rozstrzyga w oparciu o obowiązujące przepisy. Jeśli intencją ustawodawcy będzie wprowadzenie jednej stawki dla wszystkich nieruchomości stanowiących część portu, to w razie wejścia w życie takich regulacji, może wystąpić podstawa do zmiany wysokości stawki procentowej dla działki nr (...). Jednakże dopóki obowiązują przywoływane przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami dotyczące sposobu ustalenia i zmiany stawki procentowej opłaty rocznej, to argumenty ujmowane w pismach pochodzących z różnych resortów, jako niemające znaczenia prawotwórczego, pozostają bez znaczenia dla rozstrzygnięcia spornej w sprawie kwestii.

W tych okolicznościach Sąd oddalił powództwo.

O kosztach procesu Sąd orzekł w punkcie II wyroku w oparciu o treść art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Na koszty postępowania poniesione przez pozwaną złożyło się wynagrodzenie jej pełnomocnika procesowego będącego radcą prawnym, ustalone w oparciu o § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (...) (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 490).