

Sygn. akt III C 24/16

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 września 2016 r.

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

w składzie następującym:

|                 |                              |
|-----------------|------------------------------|
| Przewodniczący: | SSR Irma Lorenc              |
| Protokolant:    | sekr. sądowy Anna Gnidzińska |

po rozpoznaniu w dniu 31 sierpnia 2016 r. w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółki akcyjnej w S.

przeciwko Gminie M. S.

o ustalenie

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powoda (...) Spółki akcyjnej w S. na rzecz pozwanej Gminy M. S. kwotę 600 zł (sześćset złotych) tytułem kosztów postępowania.

**Sygn. akt III C 24/16**

## UZASADNIENIE

w postępowaniu zwykłym

W dniu 2 czerwca 2015 r. powód (...) Spółka Akcyjna w S. wystąpił do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w S. o ustalenie, że odmowa zmiany stawki procentowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr (...) z obrębu (...), położonej przy Nabrzeżu (...) w S. z 3% na 0,3% jest nieuzasadniona, albowiem nieruchomość ta służy celom obronności i bezpieczeństwa państwa.

W orzeczeniu z dnia 11 grudnia 2015 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w S. oddaliło wniosek powoda.

Powód w dniu 22 grudnia 2015 r. wniósł sprzeciw od tego orzeczenia.

W odpowiedzi na wniosek powoda, który zastąpił pozew, Gmina M. S. wniosła o jego oddalenie i zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów postępowania, kwestionując zasadność dokonania zmiany stawki procentowej przedmiotowej opłaty.

W toku postępowania strony nie modyfikowały swych stanowisk.

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

W dniu 5 marca 1993 r. Przedsiębiorstwo (...) w S., którego następcą prawnym jest powód (...) Spółka Akcyjna w S., wystąpiło do pozwanej Gminy M. S. o oddalenie w użytkowanie wieczyste w trybie bezprzetargowym działki gruntu nr (...) obręb (...), położonej przy Nabrzeżu (...) w S. nad B. W. , wskazując, że zamierza wykorzystać ją na przedłużenie działki nr (...) będącej już w jego użytkowaniu wieczystym, na której umiejscowiony jest elewator zbożowy i wybudować na niej urządzenia przeladunkowe.

Uchwałą nr 168/94 z dnia 28 lipca 1994 r. Zarząd Miasta S. wyraził zgodę na oddanie przedmiotowej działki w użytkowanie wieczyste w celu poszerzenia działki nr (...), ustalając wysokość pierwszej opłaty rocznej z tego tytułu na 25%, a kolejnych na 3%, a także jej cenę.

Pismem z dnia 28 lipca 1994 r. Przedsiębiorstwo (...) w S. wniosło zastrzeżenia co do wyceny nieruchomości, ponownie wskazując, że ma ona służyć poszerzeniu działki (...).

W dniu 30 września 1994 r. działająca z upoważnienia ww. przedsiębiorstwa spółka (...) w S. złożyła wniosek o oddanie w wieczyste użytkowanie działki nr (...) na powiększenie działki (...) za skorygowaną cenę.

Uchwałą nr 33/95 z dnia 23 lutego 1995 r. Zarząd Miasta S. zmienił cenę ww. działki wynikającą z poprzedniej jego uchwały.

W piśmie z dnia 17 marca 1995 r. spółka (...) wskazała, że działka nr (...) służyć będzie jako plac manewrowy spedycji artykułów rolny – spożywczych w obrocie elewatora znajdującego się na działce (...) i nie przewiduje się inwestowania na niej.

W odpowiedzi na to pismo z dnia 18 kwietnia 1995 r. pozwana wskazała, że działka nr (...) przygotowywana jest do zbycia w użytkowanie wieczyste na rzecz Przedsiębiorstwa (...) w S. celem poszerzenia i poprawienia warunków zagospodarowania już posiadanej przez nie działki nr (...) i będzie również spełniała funkcję komercyjną, bez konieczności realizacji na niej inwestycji.

W dniu 16 maja 1995 r. sporządzono protokół uzgodnień, w którym wskazano, iż działka (...) jest oddawana Przedsiębiorstwu (...) w S. w użytkowanie wieczyste dla poprawienia funkcjonowania posiadanej przez nie w użytkowaniu działki nr (...) i ustalono opłaty roczne z użytkowanie wieczyste na 3% ceny tejże działki.

W dniu 23 maja 1995 r. pomiędzy Gminą M. S. a Przedsiębiorstwem (...) w S. została zawarta umowa, mocą której Gmina oddała temu przedsiębiorstwu w użytkowanie wieczyste działkę gruntu nr (...) do dnia 5 grudnia 2089 r. Tytułem opłaty rocznej Przedsiębiorstwo (...) w S. zobowiązało się uiszczać pozwanej 3% ceny działki do 31 marca każdego roku kalendarzowego. Przed zawarciem umowy strony przedłożyły m.in. uchwałą nr 168/94 z dnia 28 lipca 1994 r. Zarządu Miasta S. oraz protokół uzgodnień z dnia 16 maja 1995 r.

okoliczności niesporne, a nadto dowody:

- pismo z dnia 5.03.1993 r. k. 45-46
- protokół z dnia 1.02.1994 r. k. 47
- pismo z dnia 22.02.1994 r. k. 48
- uchwała nr 168/94 z dnia 28.07.1994 r. k. 49 wraz z wykazami k. 50-53
- pismo z dnia 28.07.1994 r. k. 54
- pismo z dnia 30.09.1994 r. k. 55

- uchwała nr 33/95 z dnia 23.02.1995 r. k. 56-57 wraz z wykazem k. 59
- pismo z dnia 9.03.1995 r. k. 58
- pismo z dnia 17.03.1995 r. k. 60
- pismo z dnia 18.04.1995 r. k. 61
- protokół uzgodnień k. 62-63
- umowa z dnia 23.05.1995 r. k. 64-69

Działka gruntu nr (...) jest położona w granicach portu morskiego w S., przylega ona do działki nr (...) znajdującej się we władaniu Zarządu (...) Spółki Akcyjnej w S.. Na dachu E. W. przy ul. (...) w S. znajduje się syrena alarmowa wchodząca w skład systemu alarmowego S..

Działka gruntu nr (...) służy celom przeładunkowym, jej przeznaczenie od daty oddania jej w użytkowanie wieczyste nie uległo zmianie. Z uwagi na jej położenie na terenie portu podlega ona okresowym kontrolom ze strony Urzędu Morskiego w S. pod kątem utrzymania urządzeń infrastruktury portowej.

okoliczności niesporne, a nadto dowody:

- pismo Urzędu Morskiego w S. z dnia 19.11.2015 r. w aktach SKO
- zdjęcia k. 75, 77
- wynik pomiarów k. 76
- pismo UM w S. Wydziału Zarządzania Kryzysowego i Ochrony Ludności z dnia 24.11.2015 r. w aktach SKO
- zeznania D. B. w charakterze powoda k. 94-95

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo nie mogło zostać uwzględnione.

Powód domagał się w niniejszym postępowaniu obniżenia z 3% do 0,3 % stawki procentowej, opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działki gruntu nr (...) położonej przy Nabrzeżu (...) w S.. Otwarcie drogi sądowej dla rozstrzygnięcia przedmiotowego sporu 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 ustalenie, że odmowa zmiany tej stawki jest nieuzasadniona, a oddalającego ów wniosek. W myśl art. 80 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r., poz. 1774 – tekst jednolity), orzeczenie to straciło moc, zatem Sąd zobowiązany był do rozpatrzenia sprawy od początku.

Wskazać w tym miejscu należy, iż stan faktyczny niniejszej sprawy w istocie pozostawał bezsporny, a nadto został poparty dowodami z dokumentów i zeznaniami strony powodowej, których wiarygodności żadna ze stron nie kwestionowała, a które również nie budziły zastrzeżeń Sądu. Spór stron wynikał wyłącznie z odmiennej oceny tego stanu faktycznego.

Bezsporne w niniejszej sprawie w szczególności było, iż oddanie przedmiotowej nieruchomości w użytkowanie wieczyste nastąpiło mocą umowy z dnia 23 maja 1995 r. zawartej pomiędzy Gminą M. S. a Przedsiębiorstwem (...) w S., którego następcą prawnym jest powód, a w której to umowie opłatę roczną z tego tytułu ustalono na 3% ceny działki. U podstaw zaś żądania powoda obniżenia tej stawki procentowej legło zapatrywanie, że działka nr (...) jest obecnie

wykorzystywana jest na cele obronności i bezpieczeństwa państwa i z tej przyczyny jego zdaniem stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego winna wynosić 0,3% zgodnie z art. 72 ust. 3 pkt 1 cyt. ustawy.

Wskazać należy, iż ustalenie w umowie z dnia 23 maja 1995 r. stawki procentowej opłaty rocznej w wysokości 3% wartości ceny gruntu wywołało skutek prawny w postaci związania kolejnych wieczystych użytkowników, w tym strony powodowej, wysokością tej stawki, przy czym jej zmiana może być następstwem albo trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości albo ustawowej korekty dotychczasowych stawek albo dostosowania dotychczasowych stawek opłat rocznych ustalonych pod rządami poprzednio obowiązującej ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce nieruchomościami i wywłaszczaniu nieruchomości do stawek wynikających z obecnie obowiązującej ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zważywszy, że ustawowa korekta stawek procentowych opłaty rocznej nie miała miejsca, należy zważyć, że tryb zmiany tego rodzaju stawki ustawodawca uregulował w art. 73 ust. 2 oraz art. 221 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Pierwszy z tych przepisów stosuje się w sytuacji, w której po oddaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste nastąpi trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana w to użytkowanie. Z kolei drugi z nich przewiduje, że przepisy art. 72 ust. 3 ww. ustawy 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.

Z zawartego w art. 221 ust. 1 tejże ustawy odesłania do art. 72 ust. 3 wynika, że ustalenie stawki procentowej zależy od celu określonego w umowie o oddaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

Odniesienia również wymaga, że zgodnie z art. 221 ust. 3 cyt. ustawy, jeżeli przy oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nie został określony cel, na który nieruchomość była oddana, stawkę procentową opłaty rocznej przyjmuje się stosownie do celu wynikającego ze sposobu korzystania z nieruchomości.

Wprawdzie w umowie z dnia 23 maja 1995 r. nie wyartykułowano wprost, w odrębnej jednostce redakcyjnej, celu na jaki oddano tę nieruchomość, jednakże nie oznacza to, że cel ten nie wynika z tej umowy. Cel na jaki oddano działkę (...) wynika bowiem jednoznacznie z treści dokumentów pochodzących od stron, a sporządzonych przed zawarciem umowy, w szczególności protokołu uzgodnień z dnia 16 maja 1995 r. i uchwały nr 168/94 z dnia 28 lipca 1994 r. Zarządu Miasta S., do których to dokumentów strony odwołały się jasno w § 2 lit. a umowy, przywołując w nich ustalone przeznaczenie przedmiotowej działki, a mianowicie – poszerzenie już posiadanej przez nabywcę nieruchomości. Wskazać przy tym należy, iż dokonując wykładni oświadczeń woli wyrażonych w umowie, zgodnie z art. 65 § 2 k.c. należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. W świetle powyższego uznać należało, że działka nr (...) została oddana w użytkowanie wieczyste w celu poprawienia funkcjonowania posiadanej już wcześniej przez poprzednika prawnego powoda działki gruntu nr (...). Ponadto zważyć należy, że użytkowanie wieczyste ustanowione zostało na rzecz przedsiębiorstwa i – co było bezsporne, a co potwierdził prezes zarządu powódki podczas przesłuchania - sporna nieruchomość służyła celom gospodarczym, w tym przeładunkowi towarów transportowanych do Nabrzeża (...) drogą morską.

Skoro umowa określała cel oddania gruntu w użytkowanie wieczyste, to w niniejszej sprawie nie mógł znaleźć zastosowania art. 221 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a jedynie należało rozważyć, czy z punktu widzenia celu, na jaki oddano sporny grunt w użytkowanie wieczyste, przewidziana w umowie stawka procentowa opłaty rocznej odpowiada wartościom określonym w art. 72 ust. 3 obecnie obowiązującej ustawy. Na to pytanie należy odpowiedzieć twierdząco, albowiem działka ta nie została oddana w umowie na żaden z celów opisanych w art. 72 ust. 3 pkt 1-4a, a zatem winna być kwalifikowana jako „pozostałe nieruchomości gruntowe”, za które stawka – zgodnie z art. 72 ust. 3 pkt 5 ustawy – wynosi 3% ceny.

Z uwagi na powyższe, zmiana stawki procentowej opłaty za wieczyste użytkowanie w tym przypadku mogła być dokonana jedynie w trybie określonym w przepisie art. 73 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a mianowicie w sytuacji nastąpienia trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości, powodującej zmianę celu, na który

nieruchomość została oddana. W tym przypadku stawkę procentową opłaty rocznej zmienia się stosownie do tego celu, stosując tryb postępowania określony w art. 78-81.

Powód zmianę sposobu użytkowania nieruchomości uzasadniał faktem, iż położona jest ona w granicach portu morskiego, a z racji tego są realizowane przez niego na tym terenie zadania z zakresu obronności i bezpieczeństwa państwa.

Stosownie do przepisu § 1 ust. 1 lit ga rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 24 sierpnia 2004 r. w sprawie określenia rodzajów nieruchomości uznawanych za niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa (Dz. U. z 2014 r. poz. 1087) za nieruchomości niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa uznaje się nieruchomości wykorzystywane na porty morskie o podstawowym znaczeniu dla gospodarki narodowej, w części służącej wykonywaniu zadań na rzecz obronności i bezpieczeństwa państwa przez podmioty zarządzające, o których mowa w przepisach o portach i przystaniach morskich. Zgodnie z art. 2 pkt 3 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o portach i przystaniach morskich (Dz. U. z 2010 r. Nr 33, poz.179 – tekst jednolity) portem o podstawowym znaczeniu dla gospodarki narodowej jest m.in. port morski w S., zaś 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.. Powód nie wykazał w niniejszym postępowaniu, by przedmiotowa działka służyła podmiotowi zarządzającemu wykonywaniu zadań na rzecz obronności i bezpieczeństwa państwa, czy też by sam na tym terenie takie zadania realizował. Wskazać należy, że protokół inspekcji, do którego odwoływały się strony w toku postępowania, a który złożony został do akt SKO w S. nie dotyczył spornej działki, a jedynie – Nabrzeża OKO i ujęte w nim zalecenia odnosiły się do (...) Spółki z o.o. w S.. Ponadto w ocenie Sądu nawet gdyby analogiczne zalecenia Urząd Morski w S. skierował do powoda, to zważyć należy, że miały one 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. usytuowana jest na dachu E. W. przy ul. (...), a zatem na innej nieruchomości.

Powódka 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 sojusznicy, w tym udostępnienie lokalnej infrastruktury, realizację zabezpieczenia logistycznego oraz ochrony wojsk i obiektów.

Wprawdzie jest to 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 przedmiotowym postępowaniu powód nie wykazał, by doszło do trwałej zmiany sposobu korzystania z działki nr (...), powodującej zmianę celu, na który nieruchomość ta została oddana w dniu 23 maja 1995 r. w użytkowanie wieczyste. Sporna działka, wprawdzie jest położona jest na terenie portu morskiego, to zarówno wówczas, jak i obecnie pełni funkcję gospodarczą. Nawet gdyby teoretycznie przyjąć, że przedmiotowa nieruchomość jest teraz również wykorzystywana na cele obronności i bezpieczeństwa państwa, to brak byłoby podstaw do przyjęcia, że ten cel zdominował cel gospodarczy i stał się celem podstawowym. Wskazać bowiem należy, że w świetle art. 73 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, 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.

W tych okolicznościach Sąd uznał, że brak jest podstaw do obniżenia wysokości dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie nieruchomości, której dotyczy pozew, a w konsekwencji w punkcie I wyroku 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 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2013 r., poz. 490 – tekst jednolity), przy uwzględnieniu, iż przedmiotowe postępowanie zainicjowano w dacie złożenia wniosku zastępującego pozew, tj. w dniu 2 czerwca 2015 r. i nie zakończyło się ono przed dniem wejścia w życie przepisów rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015 r., poz. 1804), co wynika z § 21 tego rozporządzenia.