

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 19 maja 2023 roku /data nadania w urzędzie pocztowym k-51/ powód (...) S.A. z siedzibą w W., zastąpiony przez radcę prawnego, domagał się ustalenia, że dla nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w gminie I., w obrębie S., oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), o powierzchni 0,0123 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta (...), będącej w użytkowaniu wieczystym powoda, stawka opłaty z tytułu użytkowania wieczystego powinna - zgodnie z art. 72 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2023 roku, poz. 344 ze zm.)- wynosić 1 % ceny nieruchomości z uwagi na posadowienie na niej stacji transformatorowej, stanowiącej urządzenie infrastruktury technicznej służącej celom publicznym. Wniósł również o zasądzenie zwrotu kosztów postępowania /k-4/.

Pozwany Skarb Państwa reprezentowany przez Starostę (...), zastąpiony przez radcę prawnego, wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie zwrotu kosztów postępowania /k-58 odpowiedź na pozew/.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Przedmiotowa nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem stacji transformatorowej, położona jest w miejscowości S., gmina I., posiada powierzchnię 0,0123 ha i oznaczona została w ewidencji gruntów numerem działki (...) /opis użytku – tereny mieszkaniowe/. Dla nieruchomości tej założona została księga wieczysta numer (...), w której Skarb Państwa – Starosta (...) ujawniony został jako właściciel nieruchomości, a (...) S.A. w W. jako użytkownik wieczysty i właściciel budynku stanowiącego odrębną nieruchomość.

/dowód; wypis z rejestru gruntów k-24, zdjęcia terenu i obiektu k-27 do k-28, wydruk z księgi wieczystej k-48 do k-50,./

W dniu 6 sierpnia 2007 roku Wojewoda (...) wydał decyzję (znak GN.III. (...)) mocą której stwierdził nabycie przez przedsiębiorstwo państwowe (...) z mocy prawa z dniem 5 grudnia 1990 roku prawa użytkowania wieczystego gruntu Skarbu Państwa, położonego na terenie gminy I., obręb 7 – S., oznaczonego jako działka ewidencyjna nr (...) o powierzchni 0,0123 ha, dla którego w Sądzie Rejonowym w Tomaszowie M., V Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Użytkowanie wieczyste przedmiotowego gruntu ustalono na okres 99 lat, licząc od dnia 5 grudnia 1990 roku. Użytkownik wieczysty zobowiązany jest uiszczać przez czas trwania swojego prawa opłatę roczną za grunt w wysokości 3 % ceny gruntu w terminie do 31 marca roku, za który opłata jest wnoszona, Nabycie prawa użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu następuje na cele określone w art. 72 ust. 3 pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Ponadto w decyzji stwierdzono nieodpłatne nabycie przez przedsiębiorstwo państwowe (...) prawa własności budynku stacji transformatorowej – nr inwentarzowy (...), znajdującego się na gruncie opisanym w punkcie pierwszym decyzji.

Decyzja powyższa uprawomocniła się z dniem 28 sierpnia 2007 roku.

/dowód; decyzja k-14 do k-15/.

W dniu 9 lutego 2011 roku na podstawie umowy wniesienia do spółki nieruchomości i prawa użytkowania wieczystego jako aportu, działka nr (...) w S. została przekazana przez (...) S.A. na rzecz (...) S.A.

/dowód; akt notarialny k-16 do k-18, KRS k-10 do k-13 odwrót/.

Pismem z dnia 6 grudnia 2013 roku Starosta (...) – wykonujący zadania administracji rządowej – wypowiedział dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej w obrębie S., działka nr (...) o powierzchni 0,0123 ha z powodu wzrostu wartości nieruchomości. Zaproponował przyjęcie nowej wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości w wysokości 228,00 złotych /

dotychczas 213,15 zł/. Nowa wysokość opłaty rocznej została ustalona przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej 3 % od wartości nieruchomości gruntowej.

Następnie pismem z dnia 29 listopada 2022 roku Starosta (...) zawiadomił o wszczęciu z urzędu postępowanie w sprawie aktualizacji wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej działki nr (...).

/dowód; pismo Starosty (...) k-25 do k-26, zawiadomienie k-19/.

W odpowiedzi na zawiadomienie (...) S.A. w W. pismem z dnia 9 stycznia 2023 roku poinformowała, że na przedmiotowej nieruchomości posadowiona jest stacja transformatorowa. Przedmiotowa nieruchomość wraz ze stacją transformatorową została przekazana (...) S.A. przez (...) S.A. jako składnik aportu w 2011 roku. (...) S.A. nabyło prawo użytkowania wieczystego nieruchomości oraz własność nakładów z mocy prawa z dniem 5 grudnia 1990 roku. Od daty uzyskania użytkowania wieczystego w/w nieruchomości użytkownik wieczysty wykorzystuje ją wyłącznie na potrzeby posadowienia stacji transformatorowej jako urządzenia elektrycznego. Zatem z uwagi na cel wykorzystywania nieruchomości /zgodnie z art. 143 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, tj. Dz.U. z 2021 roku, poz. 1899 ze zmianami przez urządzenia infrastruktury technicznej rozumie się budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń m.in. elektrycznych/, mając na uwadze dyspozycje art. 72 ust. 3 pkt 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego dla nieruchomości, na których posadowione są urządzenia infrastruktury technicznej, stawka opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego powinna wynosić 1 %. Na podstawie powołanego przepisu (...) S.A. wniosła o zmianę celu użytkowania wieczystego nieruchomości i ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości 1 % ceny nieruchomości.

/dowód; pismo z dnia 9 stycznia 2023 roku k-20/.

Pismem z dnia 7 marca 2023 roku Starosta (...) udzielił odpowiedzi, stwierdzając, iż jak stanowi art. 73 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zmiana celu użytkowania wieczystego może być dokonana jeżeli po oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nastąpi trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu użytkowania wieczystego.

W celu ustalenia czy nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z przedmiotowej nieruchomości gruntowej, organ dokonał wizji lokalnej, na podstawie której stwierdził, że na nieruchomości gruntowej znajduje się budynek stacji transformatorowej. Po rozpatrzeniu wniosku i zebranej w sprawie dokumentacji stwierdza się, że po oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nie nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania, która mogłaby stanowić podstawę do zmiany celu użytkowania wieczystego.

/dowód; pismo z dnia 7 marca 2023 roku k-21 do k-21 odwrot, protokół z oględzin k-59/.

W piśmie z dnia 27 marca 2023 roku (...) S.A. wskazała, że z treści uzasadnienia decyzji Wojewody (...) z dnia 6 sierpnia 2007 roku wynika, że przedsiębiorstwo państwowe (...) posiadało w swoim zarządzie grunt położony w gminie I. o powierzchni 15,6700 ha, w tym działkę nr (...) o powierzchni 0,0123 ha. Z treści księgi wieczystej wskazanej w przedmiotowej decyzji /która obejmowała całą nieruchomość o powierzchni 15,6700 ha, tj. (...)/ wynika, że nieruchomość objęta tą księgą wieczystą była zabudowana innymi budynkami niemieszkalnymi. Treść wypisu z rejestru gruntów /z 2010 roku/ oraz treść księgi wieczystej ((...)) założonej dla działki nr (...) potwierdza, że działka położona była na terenach mieszkaniowych.

Odnosząc się do powyższego, powód stwierdził, że prawdopodobnie przy stwierdzeniu nabycia praw do działki nr (...) przedsiębiorstwo państwowe (...), z uwagi na niewielką powierzchnię działki oraz jej przeznaczenie w przyszłości, nie zwróciło uwagi, iż w przypadku gruntu, na którym posadowiona jest stacja transformatorowa, stawka opłaty za użytkowanie wieczyste powinna wynosić 1 %.

/dowód; pismo z dnia 27 marca 2023 roku k-22/.

Sąd zważył, co następuje :

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Materiał dowodowy zebrany w sprawie, opiera się na dowodzie z dokumentów przedstawionych przez stronę powodową. Materiał ten w istocie nie był kwestionowany przez strony postępowania i stanowił wystarczającą podstawę do wyrokowania w sprawie.

Jak wynika z dyspozycji przepisu art. 73 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 roku / tekst jednolity Dz.U. z 2023 roku, poz. 344/ 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.

Ustawodawca przewidział możliwość zmiany stawki procentowej opłaty rocznej, jeżeli po oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nastąpi trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana. W takim wypadku zmiana stawki procentowej opłaty rocznej następuje stosownie do stawki właściwej dla nowego celu.

/porusza Ustawa o gospodarce nieruchomościami – Komentarz, wyd. C.H. Beck, wyd. 4, str. 300 i następne/.

Powyższa argumentacja, która podnoszona była również w korespondencji urzędowej między stronami, nakazuje stwierdzić jednoznacznie, że na nieruchomości gruntowej w S., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) znajdowała się i nadal znajduje się budynek stacji transformatorowej, a zatem nie nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu. Wobec tego nie zostały spełnione przesłanki określone w powołanym przepisie art. 73 ust. 2 ustawy /cytowanej/.

Dlatego też mając na uwadze powyższe, Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. przyjmując zasadę odpowiedzialności za wynik sprawy.