

Sygn. akt I C 1143/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 grudzień 2017 roku

Sąd Okręgowy w Warszawie Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Ewa Ligoń-Krawczyk

Protokolant:sekr. sądowy Katarzyna Maciaszczyk

po rozpoznaniu w dniu 16 grudzień 2017 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółka z o.o. z siedzibą w W.

przeciwko m. st. W.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

I. oddała powództwo,

II. zasądza od (...) spółka z o.o. z siedzibą w W. na rzecz m. st. W. kwotę 14.326,43 (czternaście tysięcy trzysta dwadzieścia sześć i 43/100) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu,

III. zasądza od (...) spółka z o.o. z siedzibą w W. na rzecz Skarbu Państwa – Sąd Okręgowy w Warszawie kwotę 318,72 (trzysta osiemnaście i 72/100) złotych tytułem wydatków tymczasowo poniesionych z sum Skarbu Państwa.

Sygn. akt I C 1143/16

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 3 listopada 2016 roku spółka (...) spółka z o.o. z siedzibą w W. wniosła przeciwko m. st. W. na podstawie art. 64 kc oraz art. 7 dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. W. w związku z art. 27 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami oraz pkt VII Decyzji Prezydenta m. st. W. Nr (...) z dnia 13 maja 2009 roku, o stwierdzenie, że pozwany m. st. W. oraz powód (...) spółka z o.o. z siedzibą w W. mają obowiązek zawrzeć umowę następującej treści: „Miasto Stołeczne W. jako właściciel nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) (dawniej (...)), oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębu (...) o powierzchni 376 m⁽²⁾, zabudowanej budynkiem użytkowym o powierzchni zabudowy 201 m⁽²⁾, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W., X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW (...), w wykonaniu Decyzji Prezydenta m. st. W. Nr (...) z dnia 13 maja 2009 roku (znak: (...)), na mocy której, w trybie i na zasadach art. 7 dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. W. (Dz. U. z dnia 21 listopada 1945 r. Nr 50, poz. 279), ustanowione zostało prawo użytkowania wieczystego opisanego wyżej nieruchomości na rzecz następców prawnych dawnego właściciela hipotecznego tej nieruchomości F. S., a które to prawo w udziale wynoszącym 144/144 części (słownie: sto czterdzieści cztery łamane przez sto czterdzieści cztery) (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. nabyła od następców prawnych F. S. na podstawie umów sprzedaży, oddaje w stanie wolnym od obciążeń (...) spółce z o.o. z siedzibą w W. w użytkowanie wieczyste na lat 99 (dziewięćdziesiąt dziewięć), opisaną wyżej nieruchomość w udziale wynoszącym 144/144 części (sto czterdzieści cztery łamane przez sto czterdzieści cztery), oraz nieodpłatnie przenosi w stanie wolnym od obciążeń

na rzecz (...) spółki z o.o. z siedzibą w W. własność usytuowanego na tej nieruchomości budynku o powierzchni zabudowy 201 m⁽²⁾ w udziale wynoszącym 144/144 części (sto czterdzieści cztery łamane na sto czterdzieści cztery), natomiast (...) spółka z o.o. z siedzibą w W. powyższe oświadczenie m. st. W. przyjmuje wyrażając zgodę na oddanie jej w użytkowanie wieczyste na lat 99 (dziewięćdziesiąt dziewięć) opisaną wyżej nieruchomość w udziale wynoszącym 144/144 części oraz na nieodpłatne przeniesienie na jej rzecz własności usytuowanego na tej nieruchomości budynku o powierzchni zabudowy 201 m⁽²⁾ w udziale wynoszącym 144/144 części oraz zobowiązuje się do wnoszenia na rzecz m. st. W. ustalonego w pkt II Decyzji Prezydenta m. st. W. z dnia 13 maja 2009 roku czynszu symbolicznego z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego opisaną wyżej nieruchomość w wysokości (...) zł netto (trzysta siedemdziesiąt sześć złotych) w terminie do 31 marca każdego roku z góry za dany rok kalendarzowy”. Jednocześnie pełnomocnik spółki wniósł o zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego. (pozew k. 4-65 akt sprawy)

W uzasadnieniu pozwu pełnomocnik spółki wskazał, iż na podstawie umów sprzedaży nabył roszczenia od następców pranych F. S. o ustanowienie użytkowania wieczystego nieruchomości, ustanowionego na mocy decyzji Prezydenta m. st. W. z dnia 13 maja 2009 roku. Roszczenia te powódka nabyła po wydaniu przedmiotowej decyzji. Pomimo wezwania m. st. W. do zawarcia umowy użytkowania wieczystego, pozwany nie stawiał się w wyznaczonym terminie i do zawarcia umowy nie doszło. Obowiązek złożenia oświadczenia wynika, tak z przywołanej decyzji administracyjnej, jak i przepisów prawa.

W odpowiedzi na pozew, pismem z dnia 9 grudnia 2016 roku, strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego. Pełnomocnik pozwanego podniósł, iż w związku z zawarciem przez powódkę, ze spadkobiercami dawnego właściciela, umów sprzedaży prawa i roszczenia o ustanowienie użytkowania wieczystego oraz ugody, powód dysponuje 144/144 części udziałów w ww. prawie i roszczeniu, jednak nie powoduje to automatycznego wejścia w prawa spadkobierców dawnych właścicieli w zakresie możliwości opłacania czynszu symbolicznego za nieruchomość oddaną w użytkowanie wieczyste. Zgodnie z pkt VI decyzji z dnia 13 maja 2009 roku w przypadku zbycia prawa użytkowania wieczystego na rzecz osób trzecich „czynsz symboliczny” z tytułu użytkowania wieczystego gruntu osoby te uiszczają na zasadach ogólnych określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. Nie dotyczy to przypadków nabywania prawa użytkowania wieczystego w drodze dziedziczenia oraz jego nabycia przez osoby bliskie. W przedmiotowej sprawie nastąpiło zbycie prawa i roszczenia o ustanowienie użytkowania wieczystego na rzecz (...) spółka z o.o. w W., tym samym czynsz symboliczny utracił swoją funkcję rekompensacyjną, albowiem osobom które nabyły prawo użytkowania wieczystego na warunkach rynkowych niema podstaw do udzielenia rekompensaty. Tym samym powodowej spółce należy ustalić opłatę z tytułu użytkowania na zasadach ogólnych. Z tych względów nie mogło dojść do zawarcia umowy o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego na warunkach wskazanych w pozwie. Jednocześnie strona pozwana wniosła o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego celem określenia wartości nieruchomości i wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste. (odpowiedź na pozew k. 71-77 akt sprawy)

W piśmie z dnia 16 grudnia 2016 roku, w odpowiedzi na zarzuty strony pozwanej, pełnomocnik powódki wskazał, iż powołany przez stronę pozwaną zapis decyzji Prezydenta m. st. W. w VI nie dotyczy powódki bowiem, nie dotyczy on podmiotów, które nabyły prawa i roszczenia o ustanowienie użytkowania wieczystego, które nabywając prawa i roszczenia stają się następcami uprawnionych w postępowaniu dekretowym. Zapis ten kierowany jest do osób na rzecz których wydano decyzję dekretową o ustanowieniu tego prawa i z którymi zawarto umowę o oddanie w użytkowanie wieczyste gruntu, czego powód się domaga. Jednocześnie pełnomocnik powoda wniósł o oddalenie wniosku dowodowego pozwanego. (pismo k. 80-83 akt sprawy)

Do zamknięcia rozprawy strony podtrzymywały dotychczasowe stanowiska.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Decyzją Prezydenta m. st. W. z dnia 13 maja 2009 roku, nr (...), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 16 lutego 1949 roku, złożonego przez dawnego właściciela hipotecznego – F. S. o ustanowienie prawa własności czasowej (obecnie

użytkowania wieczystego do gruntu położonego w W. przy ul. (...) (dawniej (...)) ozn. jako „Nieruchomość w dobrach W. i C. (...) rejestru hipotecznego (...) działka ozn. Nr (...), ustanowiono na lat 99 prawo użytkowania wieczystego do gruntu o powierzchni 376 m⁽²⁾ oznaczonego jako działka ewidencyjna nr (...) w obrębie (...), opisanego w KW nr (...), położonego w W. przy ul. (...) (dawniej (...)) na rzecz: W. W. – do udziału wynoszącego 6/144 części, E. W. – do udziału wynoszącego 6/144 części, D. W. – do udziału wynoszącego 6/144 części, B. G. – do udziału wynoszącego 9/144 części, B. A. – do udziału wynoszącego 9/144 części, J. S. (1) – do udziału wynoszącego 18/144 części, G. J. do udziału wynoszącego 6/144 części, J. S. (2) – do udziału wynoszącego 6/144 części, E. J. – do udziału wynoszącego 6/144 części, M. S. (1) – do udziału wynoszącego 18/144 części, J. S. (3) – do udziału wynoszącego 18/144 części, H. M. – do udziału wynoszącego 18/144 części, S. M. – do udziału wynoszącego 18/144 części. Jednocześnie ustalono czynsz symboliczny z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do gruntu opisanego w pkt I decyzji w wysokości (...) złotych netto płatny z góry na konto Urzędu Dzielnicy W. m. st. W. z góry w terminie do dnia 31 marca każdego roku. czynszu tego nie pobiera się za rok, w którym zostanie ustanowione prawo użytkowania wieczystego. W pkt VI decyzji stwierdzono, iż w przypadku zbycia prawa użytkowania wieczystego na rzecz osób trzecich przez wieczystych użytkowników, o których mowa w pkt I decyzji, „czynsz symboliczny” z tytułu użytkowania wieczystego gruntu osoby te uiszczają na zasadach ogólnych określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. Nie dotyczy to nabywania prawa użytkowania wieczystego w drodze dziedziczenia oraz jego nabycia przez osoby bliskie. (decyzja k. 15-19 akt sprawy)

Następcy prawni dawnego właściciela hipotecznego – F. S.: D. W., W. W. i E. W., umową w formie aktu notarialnego z dnia 14 stycznia 2010 roku zbyli prawa i roszczenia o ustanowienie użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej nr ewid. (...) z obrębu (...) o powierzchni 376 m⁽²⁾, położonej przy ul. (...) w W. objętej księgą wieczystą Kw nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w W., w przysługujących im udziałach na rzecz spółki (...) spółka z o.o. z siedzibą w W., stwierdzone ostateczną decyzją Prezydenta m. st. W. z dnia 13 maja 2009 roku. (umowa k. 20-22 akt sprawy)

Następcy prawni dawnego właściciela hipotecznego – F. S.: S. M. i S. M., umową w formie aktu notarialnego z dnia 25 marca 2010 roku zbyli prawa i roszczenia o ustanowienie użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej nr ewid. (...) z obrębu (...) o powierzchni 376 m⁽²⁾, położonej przy ul. (...) w W. objętej księgą wieczystą Kw nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w W., w przysługujących im udziałach na rzecz spółki (...) spółka z o.o. z siedzibą w W., stwierdzone ostateczną decyzją Prezydenta m. st. W. z dnia 13 maja 2009 roku. (umowa k. 23-25 akt sprawy)

Następca prawny dawnego właściciela hipotecznego – F. J. M. S. (2), umową w formie aktu notarialnego z dnia 6 maja 2010 roku zbyła prawa i roszczenia o ustanowienie użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej nr ewid. (...) z obrębu (...) o powierzchni 376 m⁽²⁾, położonej przy ul. (...) w W. objętej księgą wieczystą Kw nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w W., w przysługującym jej udziale na rzecz spółki (...) spółka z o.o. z siedzibą w W., stwierdzone ostateczną decyzją Prezydenta m. st. W. z dnia 13 maja 2009 roku. (umowa k. 26-28 akt sprawy)

Następcy prawni dawnego właściciela hipotecznego – F. S.: B. G., B. A., E. J. i J. S. (2), umową w formie aktu notarialnego z dnia 28 stycznia 2011 roku zbyli prawa i roszczenia o ustanowienie użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej nr ewid. (...) z obrębu (...) o powierzchni 376 m⁽²⁾, położonej przy ul. (...) w W. objętej księgą wieczystą Kw nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w W., w przysługujących im udziałach na rzecz spółki (...) spółka z o.o. z siedzibą w W., stwierdzone ostateczną decyzją Prezydenta m. st. W. z dnia 13 maja 2009 roku. (umowa k. 29-32 akt sprawy)

Następca prawny dawnego właściciela hipotecznego – F. D. A. J., umową w formie aktu notarialnego z dnia 6 maja 2010 roku zbyła prawa i roszczenia o ustanowienie użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej nr ewid. (...) z obrębu (...) o powierzchni 376 m⁽²⁾, położonej przy ul. (...) w W. objętej księgą wieczystą Kw nr (...), prowadzonej przez

Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w W., w przysługującym jej udziale na rzecz spółki (...) spółka z o.o. z siedzibą w W., stwierdzone ostateczną decyzją Prezydenta m. st. W. z dnia 13 maja 2009 roku. (umowa k. 33-35 akt sprawy)

Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Warszawy Woli w Warszawie z dnia 18 lutego 2016 roku w sprawie o sygn. akt I Ns 540/15 zniesiono współwłasność wierzytelności o ustanowienie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej o powierzchni 376 m⁽²⁾, położonej przy ul. (...) w W., stanowiącej działkę gruntu nr (...) z obrębem (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w W. prowadzi księgę wieczystą o nr (...) wraz z roszczeniem o ustanowienie prawa własności posadowionego na tej nieruchomości budynku, która to wierzytelność przysługuje wspólnie (...) spółce z o.o. w W., M. S. (1) i J. S. (3), w ten sposób, że wyżej opisaną wierzytelność wraz z roszczeniem o ustanowienie prawa własności budynku znajdującym się na nieruchomości przyznać na wyłączną własność (...) spółce z o.o. w W.. (postanowienie k. 36-36v akt sprawy)

Powódce przysługują w całości prawa i roszczenia o ustanowienie użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości wynikające z decyzji Prezydenta m. st. W. z dnia 13 maja 2009 roku. (okoliczność bezsporna)

Pismem z dnia 2 września 2016 roku powódka zwróciła się do Prezydenta m. st. W. o wyznaczenie terminu zawarcia umowy ustanowienia prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości. (pismo k. 40 akt sprawy)

Pismem z dnia 11 października 2016 roku powódka wezwała Prezydenta m. st. W. do zawarcia umowy ustanowienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości działki nr (...), o obszarze 0,0376 ha i stawiennictwa w dniu 27 października 2016 roku o godzinie 12.00 w Kancelarii Notarialnej L. Z.. (wezwanie k. 41akt sprawy)

W dniu 27 października 2016 roku pozwany nie stawiał się we wskazanej Kancelarii Notarialnej. (akt notarialny k. 42-50 akt sprawy)

Powyższy stan faktyczny sąd ustalił na podstawie dokumentów załączonych do pozwu. Wiarygodności tych dowodów nie kwestionowała strona pozwana, a jednocześnie brak było podstaw do jej kwestionowania przez sąd z urzędu, tym samym stanowiły one wiarygodny dowód w sprawie.

Aktualna wartość przedmiotowej nieruchomości to (...) złotych. (opinia pisemna k. 91-117, opinia uzupełniająca k. 145-147 akt sprawy)

Na wniosek strony pozwanej sąd dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność ustalenia aktualnej wartości przedmiotowej nieruchomości.

W ocenie sądu opinia sporządzona przez biegłego A. G. (opinia pisemna k. 91-117, opinia uzupełniająca k. 145-147 akt sprawy) jest w pełni wiarygodna, sporządzona zgodnie ze standardami przyjętymi przy opracowywaniu tego rodzaju dokumentów, tym samym brak było podstaw do jej podważenia z urzędu. Jednocześnie dowód ten z uwagi na bezpodstawność żądania pozwu był nieprzydatny do rozstrzygnięcia przedmiotowego sporu o czym poniżej.

Sąd zważył co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie i podlegał oddaleniu w całości.

W niniejszej sprawie powódka domagała się stwierdzenia, iż strony zobowiązane są do zawarcia umowy użytkowania wieczystego powołując się na przepis art. 64 kc, art. 7 dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. W., art. 27 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami oraz treść Decyzji Prezydenta m. st. W. Nr (...) z 13 maja 2009 roku.

Okolicznością bezsporną jest fakt, iż powódka nabyła od następców prawnych dawnego właściciela przedmiotowej nieruchomości roszczenia o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego potwierdzone decyzją administracyjną, spór natomiast sprowadzał się do ustalenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Obydwie

strony powoływały się na pkt VI przedmiotowej decyzji. Należało zatem rozstrzygnąć czy przy zawieraniu umowy użytkownika wieczystego treść tego postanowienia decyzji odnosi się do powódki czy nie.

Na wstępie należy wskazać, iż zgodnie z art. 7 dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu wieczystym gruntów na obszarze m. st. W. dotychczasowy właściciel gruntu, prawni następcy właściciela, będący w posiadaniu gruntu, lub osoby prawa jego reprezentujące, a jeżeli chodzi o grunty oddane na podstawie obowiązujących przepisów w zarząd i użytkowanie - użytkownicy gruntu mogą w ciągu 6 miesięcy od dnia objęcia w posiadanie gruntu przez gminę zgłosić wniosek o przyznanie na tym gruncie jego dotychczasowemu właścicielowi prawa wieczystej dzierżawy z czynszem symbolicznym lub prawa zabudowy za opłatą symboliczną. (ust. 1) Gmina uwzględni wniosek, jeżeli korzystanie z gruntu przez dotychczasowego właściciela da się pogodzić z przeznaczeniem gruntu według planu zabudowania, a jeżeli chodzi o osoby prawne - ponadto, gdy użytkowanie gruntu zgodnie z jego przeznaczeniem w myśl planu zabudowania nie pozostaje w sprzeczności z zadaniami ustawowymi lub statutowymi tej osoby prawnej. (ust. 2) W razie uwzględnienia wniosku gmina ustali, czy przekazanie gruntu nastąpi tytułem wieczystej dzierżawy, czy na prawie zabudowy, oraz określi warunki, pod którymi umowa może być zawarta. (ust. 3)

Zgodnie z art. 27 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, sprzedaż nieruchomości albo oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej wymaga zawarcia umowy w formie aktu notarialnego. Oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste i przeniesienie tego prawa w drodze umowy wymaga wpisu w księdze wieczystej.

Przepis art. 238 k.c. stanowi, że wieczysty użytkownik uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną. Powtórzeniem tej kodeksowej zasady jest przepis art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, poz. 741 ze zm. – dalej „u.g.n”), który stanowi, że za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne. Zgodnie z art. 72 ww. ustawy opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z art. 67. (ust. 1) Wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana. (ust. 2)

Biorąc powyższe pod uwagę sąd zważył, iż powódka, uzasadniając żądanie pozwu, de facto powołuje się na literalne brzmienie postanowienia decyzji która jej zdaniem mówi o prawie użytkownika wieczystego, które w tym wypadku łączy z już prawem ustanowionym zgodnie z art. 27 ustawy o gospodarce nieruchomościami, co w ocenie sądu należy poczytać jako sprzeczne z wolą pozwanego. Podstawą zawarcia umowy o ustanowienie użytkownika wieczystego jest decyzja administracyjna wydana w wyniku rozpoznania wniosku dekretowego następców prawnych przedmiotowej nieruchomości. Decyzja ta zawiera warunki zawarcia tej umowy zgodnie z art. 7 ust. dekretu i w pkt VI określa jasno wskazuje komu służy prawo do opłaty symbolicznej, a jakim podmiotom nie. Decyzja ta wskazuje krąg osób które z tego przywileju mogą skorzystać i dotyczy to tylko następców prawnych byłego właściciela będących stroną przedmiotowego postępowania administracyjnego oraz przypadków nabycia tego prawa w drodze dziedziczenia bądź przez osoby bliskie. Tym samym wyklucza z tego kręgu podmioty, które nabyły to prawo po tym jak stało się one przedmiotem obrotu rynkowego. Zdaniem sądu w sytuacji gdy taka decyzja została już wydana i warunki zawarcia umowy określone, brak jest podstaw do niezastosowania ich li tylko dlatego że nie doszło do zawarcia umowy. Uwzględnienie pozwu byłoby sprzeczne z postanowieniami decyzji i wolą właściciela nieruchomości oraz stanowiłoby obejście prawa. Faktem jest, iż na etapie rozpoznania wniosku stroną postępowania administracyjnego byli następcy prawni byłego właściciela i im zgodnie z art. 7 dekretu przysługuje prawo do czynszu symbolicznego. Stroną tego postępowania gdzie ustalono warunki umowy i przesądzono że stronom tego postępowania przysługuje czynsz symboliczny, jak i osobom wymienionym w pkt VI decyzji, nie była powodowa spółka, która nie nabyła przedmiotowego roszczenia ani w drodze dziedziczenia ani nie jest osobą bliską. Okoliczność, iż zgodnie z wolą pozwanej czynsz symboliczny przysługuje de facto tylko i wyłącznie następcą prawnym właściciela wskazanym w decyzji i podmiotom które nabyły prawo użytkownika wieczystego w drodze dziedziczenia lub są osobami bliskimi jest jednoznaczna. Fakt, iż nie doszło do tej pory do zawarcia umowy nie może stanowić podstawy do obejścia jasnych wytycznych co do tego komu prawo do czynszu symbolicznego służy. Na marginesie należy wskazać, iż analiza poszczególnych umów załączonych do pozwu, jak i ustalenia wynikające z opinii biegłego wskazują na to, iż udziały te

zostały zbyte po cenach rynkowych i nie są na tyle wygórowane by mogły świadczyć o tym, iż w cenę została wliczona ekspektatywa niższej opłaty rocznej.

Sąd oddalił powództwo w całości, brak było bowiem podstaw do jego uwzględnienia przy ustaleniu wysokości opłaty na zasadach ogólnych to jest na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, z tych względów, iż co do zasady pozwany w odpowiedzi na pozew i w toku postępowania wnosił o oddalenie powództwa w całości i jednocześnie nie sprzeciwił się zawarciu umowy użytkowania wieczystego w formie aktu notarialnego przy ustaleniu czynszu na zasadach ogólnych. Na marginesie należy jednocześnie wskazać, iż pomimo ustalenia w toku niniejszego postępowania wartości nieruchomości, która stanowi podstawę ustalenia wysokości opłaty w myśl art. 71 i 72 ustawy o gospodarce nieruchomościami, brak było dowodów w sprawie, które umożliwiłyby ustalenie przeznaczenia tej nieruchomości to jest drugiego czynnika, który stanowi podstawę ustalenia wysokości opłaty. Z decyzji administracyjnej wynika jedynie, że korzystanie z nieruchomości przez wieczystych użytkowników powinno być zgodne z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w przypadku jego uchwalenia, poza tymi wskazaniem, brak jest konkretnych dowodów pozwalających dokonać ustaleń na jaki cel przedmiotowa nieruchomość została oddana. (pkt V decyzji)

Biorąc powyższe po uwagę powództwo jak bezzasadne podlegało oddaleniu w całości.

O kosztach postępowania sąd orzekł na podstawie art. 98 kpc, obciążając nimi w całości stronę przegrywającą proces – powódkę. Na koszty procesu składają się wydatki na wynagrodzenie biegłego oraz koszty zastępstwa procesowego.

SSO Ewa Ligoń-Krawczyk