

Sygn. akt V Ca 1214/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 lipca 2012r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SO Waldemar Beczek  
Sędzia SO Bożena Miśkowiec

Sędzia SR (del.) Monika Włodarczyk

Protokolant: Marta Dziekańska

po rozpoznaniu w dniu 10 lipca 2012 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W.

przeciwko (...) W.

o ustalenie opłaty z tytułu wieczystego użytkowania

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie

z dnia 15 lutego 2012 r. sygn. akt VI C 781/11

1. oddala apelację;

2. zasądza od (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. na rzecz (...) W. kwotę 900 (dziewięćset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w instancji odwoławczej.

Sygn. akt V Ca 1214/12

## UZASADNIENIE

W dniu 31 grudnia 2008 r. (...) Sp. z o.o. w W. złożyła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w W. przy ul. (...) stanowiącego działki ewidencyjne nr (...) z obrębu (...) o powierzchni (...) m<sup>(2)</sup> oraz nr (...) z obrębu (...) o powierzchni (...) m<sup>(2)</sup> jest nieuzasadniona, względnie, iż jest ona uzasadniona w niższej wysokości. Powód w uzasadnieniu wniosku zarzucił brak podstaw do wypowiedzenia opłaty tzw. „czynszu symbolicznego” oraz brak podstaw doliczenia do ustalonej opłaty za wieczyste użytkowanie podatku VAT.

Orzeczeniem z dnia 20 lutego 2011 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. na podstawie art. 79 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oddaliło powyższy wniosek wskazując, iż przedmiotem

złożonego wypowiedzenia nie była zmiana wysokości opłaty rocznej wynikająca ze zmiany wartości gruntu, lecz ustalenie wysokości stawki procentowej opłaty rocznej, czego konsekwencją była zmiana wysokości opłaty rocznej.

Pismem z dnia 06 maja 2011 r. (...) Sp. z o.o. w W. złożyła sprzeciw od tego orzeczenia i wniosła o przekazanie sprawy sądowi powszechnemu do rozpoznania.

W odpowiedzi na pozew miasto (...) W. wniosło o oddalenie powództwa i zasądzenie od pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego. Podniosło, że przywilej płacenia czynszu w takiej wysokości mają wyłącznie i jedynie spadkobiercy dawnych właścicieli danych lokali, ewentualnie spadkobiercy tych spadkobierców, a do takich powód nie należy wobec czego nie mógł wejść w sytuację prawną zbywcy. Dodało, że powód musiał być świadomy tego stanu rzeczy, albowiem podpisując umowę sprzedaży użytkownika wieczystego został o tym poinformowany, co wynika z § 7 umowy z dnia 22 stycznia 2008 r. Odnosząc się do zarzutu bezpodstawnego doliczenia podatku VAT do wysokości nowej opłaty pozwana, wskazała, że obowiązek doliczenia tej opłaty wynika z ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. Nr 54, poz. 535 ze zm.). O obowiązku opłacania tego podatku powódka poinformowana została w umowie zawartej w dniu 15 czerwca 2007 r. - § 4.3 tego porozumienia.

Wyrokiem z dnia 15 lutego 2012 roku Sąd Rejonowy dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie w sprawie VI C 781/11 ustalił stawkę procentową opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w W. przy ulicy (...), składającej się z działek ewidencyjnych: nr (...) z obrębem (...) o powierzchni (...) m<sup>(2)</sup> oraz nr (...) z obrębem (...) o powierzchni (...) m<sup>(2)</sup>, na 1% wartości tej nieruchomości i określił jej wysokość, poczynawszy od dnia 1 stycznia 2009 roku, na kwotę 8.322,68 złotych brutto oraz zasądził od powoda (...) sp. z o.o. w W. na rzecz pozwanego miasta(...) W. kwotę 1200 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

#### ***Powyższe orzeczenie Sąd oparł o następujące ustalenia:***

Nieruchomość gruntowa położona w W. przy ul. (...), a stanowiąca działkę ewidencyjną nr (...) z obrębem (...) o powierzchni 324 m<sup>(2)</sup> oraz działkę ewidencyjną nr (...) z obrębem (...) o powierzchni (...) m<sup>(2)</sup> jest własnością miasta (...) W. .

Opisana wyżej nieruchomość stanowi część dawnej nieruchomości hipotecznej nr H. (...), w której tytuł własności ujawniony był na rzecz J. K. (1), co miało miejsce na podstawie aktu przenoszącego własność z dnia 22 listopada 1924 r. Następnie własność nieruchomości właściciel utracił w wyniku jej przejęcia przez miasto (...) W., co nastąpiło na podstawie przepisów dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy - Dz. U. Nr 50 póź. 279.

J. K. (1) zmarł w dniu 29 stycznia 1958 r., a jedną z jego spadkobierców jest E. S..

W dniu 15 czerwca 2007 r. E. S. i miasto (...) W. zawarły umowę, którą miasto (...) W. ustanowiło na nieruchomości prawo użytkowania wieczystego i przeniosło to prawo na E. S.. W myśl umowy nabywca prawa miał z tytułu użytkowania wieczystego uiszczać opłaty w postaci „czynszu symbolicznego” w kwocie 2.046,56 zł netto, co stanowiło 0,3 % wartości gruntu. Do tej kwoty miała być doliczana wartość podatku od towarów i usług. W umowie znalazł się zapis, że w przypadku zbycia prawa użytkowania wieczystego na rzecz osób trzecich osoby te miały uiszczać opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu na zasadach ogólnych określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami tekst jedn. Dz. U. z 2004 r. Nr 261, póź. 2603 z późn. zm. Nie dotyczyło to nabycia prawa użytkowania wieczystego w drodze dziedziczenia lub jego zbycia na rzecz osoby bliskiej w rozumieniu art. 4 pkt. 13 powołanej ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W dniu zawarcia tej umowy na terenie (...) W. obowiązywały przepisy prawa miejscowego, zgodnie z którymi wysokość czynszu symbolicznego za zwracane dawnym właścicielom lub ich następcom prawnym w użytkowanie wieczyste grunty przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe, a także grunty zabudowane domami mieszkalnymi wynosić miała 0,3 % ceny gruntu ustalonej na podstawie jej wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. W

przypadku zbycia użytkowania wieczystego na rzecz osób trzecich przez użytkowników wieczystych, osoby te miały uiszczać opłatę z tytułu użytkowania wieczystego gruntu na zasadach ogólnych określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami tekst jedn. Dz. U. z 2004 r. Nr 261, póź. 2603 z późn. zm. Rozwiązanie to nie dotyczyło jednak nabywania prawa użytkowania wieczystego w drodze dziedziczenia oraz jego zbycia na rzecz osoby bliskiej.

W dniu 22 stycznia 2008 r. E. S. zbyła prawo użytkowania wieczystego do ww. nieruchomości na rzecz (...) Sp. z o.o. w W..

Pismem z dnia 26 listopada 2008 r. miasto (...) W. wypowiedziało (...) Sp. z o.o. w W. wysokość opłaty rocznej począwszy od 01 stycznia 2009 r. i dokonało ustalenia stawki procentowej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości w wysokości 1 % wartości gruntu, przyjmując, że wysokość opłaty rocznej z tytułu rzeczonoego użytkowania wieczystego wynosić będzie 8.322,68 zł brutto. Opłatę wyliczono w następujący sposób: wartość gruntu razy 1% razy 1,22 = opłata roczna. Do wyliczenia opłaty miasto wykorzystało wartość przedmiotowego gruntu jaka określona została przez rzeczoznawcę majątkowego, tj. kwotę 682.187 zł. W uzasadnieniu wskazało, że powódka nie jest podmiotem uprawnionym do uiszczenia obniżonych opłat z tytułu użytkowania wieczystego, albowiem nie jest spadkobiercą dawnych właścicieli nieruchomości, a zatem jako osoba trzecia wobec nich winna uiszczać opłaty za użytkowanie na zasadach ogólnych.

Sąd Rejonowy wskazał, iż stan faktyczny nie był kwestionowany przez strony zaś sam spór miał charakter stricte prawny. Oceniając zgromadzony materiał dowodowy Sąd uznał, iż wiarygodność zgromadzonych w sprawie dokumentów nie budziła wątpliwości. Ponadto również wartość przedmiotowej nieruchomości nie była sporna.

Mając na uwadze powyższe ustalenia Sąd Rejonowy uznał, iż powództwo nie było zasadne wobec czego za prawidłowe należało uznać ustalenie wysokości opłaty za wieczyste użytkowanie na ogólnych zasadach, tj. w wysokości odpowiadającej 1% wartości nieruchomości powiększonej o stawkę podatku VAT.

Sąd Rejonowy wskazał, iż w niniejszej sprawie jest droga sądowa albowiem prawidłowo została przeprowadzona faza postępowania administracyjnego a następnie w terminie 14 dni został złożony sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego. W tych okolicznościach wniosek powoda o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości, zastąpił pozew.

Zdaniem Sądu istota sporu zaistniałego pomiędzy stronami sprowadzała się do konieczności ustalenia prawidłowości określenia przez stronę pozwaną stawki procentowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości wskazanej w pozwie.

Sąd dokonując oceny prawnej powództwa powołał się na art. 72 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami tekst jedn. Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm. wskazując, iż stanowi on ogólną normę prawa określającą zasady wyliczania stawek procentowych opłat za użytkowanie wieczyste, zgodnie, z którym opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej. Przy czym wysokość stawek procentowych tych opłat jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana, i wynosi za nieruchomości gruntowe oddane na cele mieszkaniowe (tak było w przedmiotowej sprawie) - 1 % ceny. Nieruchomość, których dotyczyło powództwo miały charakter przejętych na rzecz pozwanej w trybie dekretu z dnia 26 października 1945r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...) Warszawy - Dz. U. Nr 50 póź. 279 . Przepisy tego dekretu w istotny sposób modyfikowały zasady oddawania nieruchomości w użytkowanie wieczyste dawnym właścicielom nieruchomości z obszaru miasta (...) W.. Sąd zaznaczył, iż zastosowane w dekrecie rozwiązanie dotyczyło nie każdego późniejszego użytkownika wieczystego, ale tylko takiego, którego przodkowie byli kiedyś właścicielami danej nieruchomości, która następnie została im odebrana. Wskazał również na zapis art. 7 dekretu, w którym został określony krąg osób uprawnionych do wystąpienia z wnioskiem o ustanowienie o przyznanie na tym gruncie jego dotychczasowemu właścicielowi prawa wieczystej dzierżawy z czynszem symbolicznym lub prawa zabudowy za opłatą symboliczną. Ponadto podniósł, iż przepisy dekretu nie wskazywały podstaw na jakich rzeczona opłata symboliczna ma zostać ustalona i ile ma wynosić. Tytułem wykonania

tego przepisu organy miasta (...) W. wydały akty prawne, którymi zapewniły realizację przepisów dekretu. Były to zarządzenie nr (...), uchwała Rady Gminy (...) z dnia 10 października 2002r., uchwała Rady miasta (...) W. z dnia 13 listopada 2002r., uchwała Rady miasta (...) W. z dnia 08 listopada 2007 r. Zgodnie z nimi wysokość czynszu symbolicznego za oddawane dawnym właścicielom lub ich następcom prawnym w użytkowanie wieczyste grunty przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe, a także grunty zabudowane domami mieszkalnymi wynosić miała 0,3 % ceny gruntu ustalonej na podstawie jej wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Istotne jest, iż w przypadku zbycia użytkowania wieczystego na rzecz osób trzecich przez użytkowników wieczystych, opłatę z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, osoby te miały uiszczać na zasadach ogólnych określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami tekst jedn. Dz. U. z 2004 r. Nr 261, póź. 2603 z późn. zm. To rozwiązanie nie dotyczyło jednak nabywania prawa użytkowania wieczystego w drodze dziedziczenia oraz jego zbycia na rzecz osoby bliskiej.

Korzystając z powyższych rozwiązań w dniu 15 czerwca 2007r. E. S. i miasto (...) W. zawarły umowę, na mocy której miasto (...) W. ustanowiło na nieruchomości prawo użytkowania wieczystego i przeniosło to prawo na E. S., która jako spadkobierczyni J. K. (1), dawnego właściciela nieruchomości, oraz ustaliły, że E. S. zobowiązana będzie do uiszczania obniżonej opłaty za użytkowanie wieczyste w postaci czynszu symbolicznego w kwocie 2.046,56 zł netto, co stanowiło 0,3 % wartości gruntu. Powód, nie będący osobą bliską J. K. (1), nabył przedmiotową nieruchomość od E. S. w dniu 22 stycznia 2008 r. wobec czego zdaniem Sądu nie mógł korzystać z przywileju wskazanego w w/w aktach prawa miejscowego. Sąd podzielił stanowisko pozwanego, iż zastosowanie czynszu symbolicznego tylko wobec ściśle określonych podmiotów miało stanowić dla nich swoiste „naprawienie szkody”, jaką wyrządzono ich przodkom przejmując w ramach powołanego wyżej dekretu należące do tych osób nieruchomości. Z chwilą zbycia prawa użytkowania wieczystego na rzecz osoby trzeciej wygasło uprawnienie do uiszczania opłat za użytkowanie wieczyste w niższej wysokości. W ocenie Sądu Rejonowego podstawą prawną do wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty i naliczenia jej przez odwołanie do wyższej stawki procentowej były przepisy prawa miejscowego, które stanowiły, że w przypadku zbycia użytkowania wieczystego na rzecz osób trzecich przez użytkowników wieczystych opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, osoby te miały uiszczać na zasadach ogólnych określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami tekst jedn. Dz. U. z 2004 r. Nr 261, póź. 2603 z późn. zm. (§ 3 zarządzenia nr 1531/98, § 1 uchwały Rady Gminy (...) z dnia 10 października 2002 r., § 3 i 6 uchwały Rady miasta (...) W. z dnia 13 listopada 2003 r., uchwała Rady miasta (...) W. z dnia 08 listopada 2007 r.). Z wszystkich tych aktów wynika, że dotyczyły tylko specyficznej grupy podmiotów, a nie każdego kto nabywa prawo użytkowania wieczystego. Sąd powołał powyższe akty w kolejności ich obowiązywania, gdzie każdy kolejny akt uchylał poprzedni wprowadzając jednak co do zasady tożsame z swoim poprzednikiem rozwiązania prawne w zakresie sposobu ustalania procentowego elementu opłaty od użytkowania wieczystego.

Skoro powodowa spółka nie była uprawniona do skorzystania z obniżonej opłaty, zastosowanie do niej miały rozwiązania ogólne, tj. art. 72 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami tekst jedn. Dz. U. z 2004 r. Nr 261, póź. 2603 z późn. zm., przewidujący, że stawka wg. której ustala się opłatę za wieczyste użytkowanie nieruchomości gruntowych oddanych na cele mieszkaniowe wynosi 1% ceny.

Jednocześnie Sąd przyjął, że wysokość opłaty rocznej począwszy od 01 stycznia 2009 r. wynosić będzie 8.322, 68 zł brutto. Opłatę wyliczono według wzoru: wartość gruntu, która nie była kwestionowana razy 1% razy 1,22 = opłata roczna.

Do wyliczenia opłaty Sąd wykorzystał wartość przedmiotowego gruntu jaka określona została przez rzeczoznawcę majątkowego dla potrzeb wyliczenia czynszu symbolicznego, tj. kwotę 682.187 zł.

Sąd Rejonowy podkreślił, iż podstawę prawną dla wydanych aktów prawa miejscowego stanowiły nie tylko zapisy powołanego wyżej dekretu, ale również przepisy ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. tekst jednolity z 2001 r. Nr 142 póź. 1591 z późn. zm.), a mianowicie art. 18 ust. 2 pkt. 9 oraz art. 40 ust. 2 pkt. 3 tej ustawy. Zgodnie z tymi przepisami organy gminy zostały upoważnione do tego, aby wydawać akty prawa miejscowego w zakresie zasad zarządu mieniem gminy. Przy czym podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy,

przekraczających zakres zwykłego zarządu, a dotyczących zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony należało do wyłącznej właściwości rady gminy. Niewątpliwym jest, że określenie zasad oddawania nieruchomości w użytkowanie wieczyste wchodzi w zakres spraw dotyczących mienia danej jednostki samorządu terytorialnego polegających na dysponowaniu nieruchomością. Z uwagi na powyższe Sąd uznał, iż (...) W. dysponowało kompetencją do ustalenia wysokości opłat.

Odnosząc się do zarzutu braku podstaw do powiększenia ustalonej opłaty o stawkę podatku VAT Sąd wskazał, iż opłata ta jest wypadkową wartości gruntu pomnożonego przez udział strony w użytkowaniu wieczystym i pomnożonego następnie jeszcze przez stawkę procentową. Żaden z przepisów nie porusza kwestii należnego od opłaty podatku VAT. Odnosząc się do tej kwestii Sąd powołał się na orzecznictwo Sądu Najwyższego, które wskazuje, że opłaty roczne, sztywno określone w art. 72 ust. 2 i 3 u.g.n. stawką procentową od "ceny" (bądź odpowiednio "wartości", w razie aktualizacji wyceny) nieruchomości oddawanej w użytkowanie wieczyste, nie powinny być uważane za obejmujące podatek VAT. Z zestawienia treści przepisów i powołanego orzeczenia Sąd Rejonowy wywnioskował, że skoro zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami, zadaniem Sądu jest ustalenie poprawności wyliczenia (samej tylko) opłaty od użytkowania wieczystego to winna ona zostać ustalona w oderwaniu od wyliczeń związanych z podatkiem VAT. Sąd Rejonowy wskazał, iż do jego kompetencji należy skontrolowanie wysokości samej tylko opłaty, nie zaś ingerencja w kwestie należnego od niej podatku. Ubocznie jedynie wskazał, iż zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (Dz. U. nr 54, póź. 535 ze zm.), opodatkowaniem podatkiem od towarów i usług podlega odpłatna dostawa towarów i odpłatne świadczenie usług na terytorium kraju. Zatem opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego gruntu wynikające z umów zawartych po wejściu w życie w/w ustawy, tj. po dniu 1 maja 2004 roku podlegają opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług według obowiązującej stawki (22%), o czym stosowne pouczenie znalazło się w umowie notarialnej o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste (§ 4.3 umowy).

Orzeczenie o kosztach w pkt. II wyroku Sąd oparł na treści art. 98 k.p.c. i § 6 pkt. 4 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu (Dz. U. Nr 163, póź. 1349 ze zm.). Zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, koszty procesu, sprowadzające się w niniejszej sprawie do kosztów zastępstwa procesowego pozwanego, który był reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika - radcę prawnego, zasądzono od powódki, jako strony przegrywającej proces.

### ***Apelację od przedmiotowego orzeczenia złożył powód zaskarżając wyrok w całości.***

Z uwagi na podniesione zarzuty powód wniósł o: zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa i uznanie, że wypowiedzenie czynszu symbolicznego z tytułu użytkowania wieczystego działki gruntu przy ul (...) w W. stanowiącego działki ewidencyjne nr (...) z obrębu (...) dokonane pismem z dnia 26.11.2008 r. jest niezasadne i zasądzenie kosztów postępowania.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzucił: ***naruszenie art. 7 ust. 1 dekretu z 26.10.2945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy oraz 40 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym - poprzez błędną wykładnię.***

Uzasadniając podniesione zarzuty przede wszystkim wskazał, iż brak jest podstaw do zmiany czynszu symbolicznego na ustalany na ogólnych zasadach. Podniósł, iż zmiana istotnego elementu użytkowania wieczystego, jaką jest rodzaj opłaty za korzystanie z gruntu wymaga ustawowej podstawy prawnej tym bardziej, że nawet zmiana stawki procentowej w ramach opłaty rocznej, o której mowa w u.g.n. uzależniona jest od kryteriów ustawowych - argument a maiori ad minus).

Odnosząc się do drugiego zarzutu powód wskazał, że art. 18 ust. 2 ustawy o samorządzie gminnym jest przepisem ustrojowym, regulującym kompetencje funkcjonalne w relacjach pomiędzy poszczególnymi organami gminy i sam w sobie nie daje do podstawy do władczych rozstrzygnięć in externo. Przepis ten określa kompetencje rady gminy w sprawach „pozostających w zakresie działania gminy” (art. 18 ust. 1 u.sam.gm.). Nie jest możliwe wydanie aktu prawa

miejscowego powszechnie obowiązującego w danej gminie na podstawie przepisu kompetencyjnego, jakim jest art. 18 ust. 2 u.sam.gm.); niezbędna do tego jest delegacja ustawowa.

Wskazał, że art. 7 ust. 1 dekretu z 26.10.1945 r. nadaje uprawnienia do żądania ustanowienia prawa do gruntu z czynszem symbolicznym nie tylko byłym właścicielom ale i ich następcom prawnym. Do elementarza prawa cywilnego należy stwierdzenie, że termin „następstwo prawne” obejmuje zarówno następstwo prawne pod tytułem ogólnym (sukcesja generalna) jak i następstwo prawne pod tytułem szczególnym (sukcesja singularna). Nie ma żadnego normatywnego uzasadnienia do przyjęcia, że następstwo prawne, o którym mowa w art. 7 ust. 1 dekretu, odnosi się tylko do sukcesji generalnej mortis causa a do sukcesji singularnej tylko w odniesieniu do osób bliskich w rozumieniu art. 4 pkt 13 u.g.n. Byłaby to nieuprawniona modyfikacja uregulowań ustawowych. Uchwały Rady (...) W. w tym zakresie są contra legem.

Na rozprawie w dniu 10 lipca 2012 roku pełn. pozwanego wniósł o oddalenie apelacji jako bezzasadnej i zasądzenie kosztów zastępstwa.

### **Sąd Okręgowy zważył co następuje:**

W ocenie Sądu Okręgowego zarzuty podniesione w apelacji nie mogły skutkować ani zmianą ani uchyleniem zaskarżonego orzeczenia.

Przed oceną podniesionych przez powoda naruszeń prawa należy wskazać, iż Sąd Okręgowy w pełni podziela dokonane przez Sąd pierwszej instancji ustalenia faktyczne oraz dokonaną ocenę prawną, która jest logiczna, rzeczowa, szczegółowa a ponadto odpowiada zasadom logicznego i opartego o zasady doświadczenia życiowego rozumowania.

W sprawie bezsporne było, iż nieruchomości, której dotyczyła opłata za wieczyste użytkowanie jest nieruchomością oddaną w użytkowanie wieczyste w trybie i na zasadach art. 7 dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...) Warszawy, osobie, od której powód nabył to prawo. Przedmiotowy zwrot nieruchomości nastąpił na rzecz E. S. z uwagi na to, iż wykazała, że jest spadkobierczynią pierwotnego właściciela w/w nieruchomości J. K. (2), który w dniu 18 października 1948 roku złożył stosowny wniosek w trybie art. 7 ust. 1 dekretu. Przedmiotowy wniosek podlegał rozpoznaniu w trybie art. 7 ust. 1, 2 i 3 w/w dekretu zaś wniosek E. S. z dnia 24 czerwca 1997 roku o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego do gruntu przedmiotowej nieruchomości stanowił jedynie przypomnienie o konieczności rozpoznania wniosku z 1948 rok. Z uwagi na powyższe w drodze decyzji administracyjnej z dnia 27 września 2000 roku nr (...) zostało na jej rzecz ustanowione użytkowanie wieczyste do zabudowanego gruntu na okres 99 lat oraz ustalono opłatę symboliczną wynoszącą 0,3% ceny gruntu (k. 22-29). W kontekście postanowień w/w decyzji pomiędzy (...) W. a E. S. doszło do zawarcia w dniu 15 czerwca 2007 roku umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste na identycznych warunkach jak określone w decyzji. Ponadto ustalając kwestie opłaty szczegółowo określono na jakich zasadach i w jakiej wysokości będzie tę opłatę - określoną jako czynsz symboliczny - ponosiła E. S. a na jakich osoby trzecie w przypadku zbycia prawa użytkowania wieczystego precyzując, iż zostanie ona ustalona na zasadach ogólnych określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. nr 46 poz. 543 z 2000 roku) (§ 4 umowy k. 32v). Przedmiotowe postanowienia wyraźnie ukształtowały uprawnienia i obowiązki nie tylko E. S. ale również i każdego podmiotu trzeciego, który nabędzie od niej użytkowanie wieczyste do tego gruntu a nie będzie osobą uprawnioną do dziedziczenia po niej lub też nie będzie jej osobą bliską. Podkreślić również należy, iż nabywając prawo użytkowania wieczystego powód posiadał wiedzę o tych postanowieniach co wyraźnie wynika z treści oświadczenia złożonego w § 7 umowy sprzedaży tego prawa z dnia 22 stycznia 2008 roku (k. 41). Tym samym niewątpliwie godził się na warunki na jakich dokonał nabycia prawa, a które były w sposób jasny i precyzyjny określone.

Dodać wypada, iż powyższe uregulowania były zgodnie z zapisem art. 236 k.c. i art. 238 k.c. Nie ulega bowiem wątpliwości, iż prawo użytkowania wieczystego ustanawiane jest w drodze umowy, w której strony w granicach prawa iuris cogentis określają warunki jego nabycia. Ponadto bezsporne jest, iż to oddający w użytkowanie wieczyste - oczywiście w granicach prawa - kreuje zasady na jakich następuje ustanowienie tego prawa czyli w tym przypadku zasadach ustalania opłaty za wieczyste użytkowanie. Podmiot następnie zbywający to prawo nie ma już uprawnień do

ingerowania w przedmiotowe postanowienia albowiem o ile dysponuje on prawem użytkowania wieczystego o tyle to nie on przecież będzie uprawniony do uzyskania przedmiotowej opłaty. Wskazać w tym miejscu wypada stanowisko Sądu Najwyższego zawarte w wyroku z dnia 16 grudnia 1999 roku II CKN 639/98, w którym uznał, iż opłata roczna jest immanentnie związana z prawem użytkowania wieczystego i nabywca tego praw w drodze kontraktu nie może się zasłaniać brakiem wiedzy co do istnienia obciążenia. Faktem jest również, że powód na skutek nabycia prawa użytkowania wieczystego przejął obowiązek uiszczania opłaty, której wysokość podlegała ustaleniu zgodnie z § 4 pkt. 4 umowy z dnia 15.06.2007r., tj., na zasadach ogólnych przewidzianych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami będących jednocześnie normami iuris cogentis.

W ocenie Sądu Okręgowego powód jako osoba nie należąca do katalogu osób bliskich (art. 4 pkt. 13 cyt. ustawy) nie mógł również nabyć uprawnienia do uiszczania czynszu symbolicznego, który niewątpliwie stanowi rodzaj „przywileju podmiotowego”, „uprawnienia podmiotowego”.

Przechodząc w tym miejscu do ustosunkowania się do zarzutu naruszenia art. 7 ust. 1 cyt. dekretu również w kontekście uprawnienia do uiszczania czynszu symbolicznego a nie opłaty rocznej na ogólnych zasadach wskazać należy, iż brak jest podstaw do uznania, że doszło do jego naruszenia poprzez ustalenie przez Sąd opłaty w wysokości odpowiadającej 1 % ceny gruntu.

W ocenie Sądu Okręgowego nie sposób podzielić przedstawionej przez powoda interpretacji zapisów art. 7 ust. 1 dekretu, która została uczyniona niezgodnie z zasadami wykładni w oderwaniu od samej jego istoty oraz celu a przede wszystkim obejmuje wyłącznie pojęcie „następca prawny” tak jakby ono zostało tam zamieszczone samodzielnie i stanowiło normę oderwaną od całej pozostałej hipotezy przepisu.

Zgodnie art. 7 ust. 1 cyt dekretu „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.

Dokonując wykładni w/w przepisu należy stwierdzić, iż wyraźnie wskazuje on podmioty, które są uprawnione do złożenia wniosku o przyznanie prawa wieczystej dzierżawy **z czynszem symbolicznym** oraz termin w jakim taki wniosek należało złożyć. Analiza powyższego przepisu w żaden sposób nie pozwala na przyjęcie, iż takim podmiotem uprawnionym do wystąpienia ze stosownym wnioskiem jest każdy następca prawny jak twierdzi powód, tj. że chodzi o sukcesję generalną jak i syngularną. Ustawodawca bowiem sprecyzował, iż chodzi o „następcę prawnego, będącego w posiadaniu gruntu”. Przesłanka posiadania gruntu wskazana w przepisie jako warunek do złożenia wniosku o ustanowienie dzierżawy nie dotyczyła tylko dotychczasowego właściciela. Warunek ten dotyczy natomiast innych niż dotychczasowy właściciel gruntu podmiotów składających wniosek dekretowy. Przy czym przesłanka posiadania musi być spełniona w dacie składania wniosku. Ta natomiast konstrukcja ma służyć spadkobiercom oraz następcom prawnym pod tytułem szczególnym – inter vivos – nabywcom uprawnień dekretowych (glosa do wyroku WSA z dnia 29.03.2006r. sygn. akt I S.A./Wa 1146/05 M. K. publ. ST z 2007 r. nr 10 poz. 69-71).

Analiza niniejszej sprawy w kontekście sytuacji powoda nie pozwala na uznanie aby była ona adekwatna do pozycji następcy prawnego będącego w posiadaniu gruntu objętego dekretem a tylko takiemu przysługuje uprawnienie do czynszu symbolicznego.

W kontekście powyższego należy wskazać, iż powód przeprowadzając analizę prawną przepisu art. 7 ust. 1 cyt. dekretu dokonał tego bez odniesienia się jak już wskazano do celu przepisu i całej jego hipotezy.

W tym miejscu wskazać również należy, iż powyższy przepis w żaden sposób nie normuje zasad ustalania czynszu symbolicznego czy opłaty symbolicznej. Nie precyzuje tych pojęć poza wskazaniem kto z takiego uprawnienia może skorzystać przy czym do takich podmiotów na pewno nie należy powód.

Wykładania systemowa art. 7 dekretu wskazuje na to, iż wobec pozostawienia przez ustawodawcę w dekrete odrębnej względem przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami regulacji dotyczącej ustalania wysokości opłaty symbolicznej, jak również wobec braku w przepisach w/w aktów prawnych jakichkolwiek odesłań w tym zakresie, opłatę symboliczną oraz tryb jej ustalania należy traktować jako instytucje prawne odrębne od kategorii opłat rocznych przewidzianych przez ustawę o gospodarce nieruchomościami.

Art. 7 ust. 1 cyt. dekretu nie określa również organu uprawnionego do generalnego ustalania wysokości opłaty symbolicznej lub stanowienia w sposób powszechny metody ustaleń. W ust. 3 ustawodawca wskazał jedynie, że 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. W kontekście powyższego gmina uzyskała prawo do regulowania powyższych kwestii. Zgodnie z art. 40 ust. 2 pkt. 3 ustawy o samorządzie gminnym organy gminy mogą wydawać, powszechnie obowiązujące przepisy gminne w zakresie zasad zarządu mieniem gminy, zaś z mocy art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit. a cyt. ustawy organem wyłącznie właściwym do podjęcia uchwały w sprawach majątkowych przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących zasad gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości jest rada gminy. Uznać zatem należy, iż powołane powyżej przepisy stanowiły podstawę do wydawania przez rady gmin (...) powszechnie obowiązujących, samoistnych uchwał dotyczących problematyki ustalania opłaty symbolicznej, które nie wymagały szczególnego upoważnienia ustawowego. Jest to rozwiązanie charakterystyczne wyłącznie dla samorządu gminnego i stanowi swoistego rodzaju samodzielne prawodawstwo miejscowe wydawane w ramach ustaw. Wskazane powyżej przepisy stanowią nadal, tj. po zmianie ustroju (...) W. wprowadzonej ustawą z 25.03.1994 roku o ustroju miasta (...) Warszawy, podstawę do podejmowania samoistnych, powszechnie obowiązujących uchwał, w których jest określany sposób ustalania jak i wysokość stawek opłaty symbolicznej.

W kontekście powyższego należało stwierdzić, iż uchwała Rady (...) W. nr (...) z dnia 13.11.2003r. w sprawie zasad gospodarowania zasobem nieruchomości (...) W. w zakresie ustalania wysokości czynszu symbolicznego za grunty oddawane w użytkowanie wieczyste w trybie i na zasadach art. 7 dekretu ((...)) obowiązująca w czasie zawierania umowy z E. S., została podjęta w warunkach zgodnych z wymogami konstytucyjnymi i ustawowymi w zakresie nabywania przez akty prawa miejscowego statusu źródeł prawa powszechnie obowiązującego (art. 87 i 88 Konstytucji RP, art. 2 ust. 1 oraz art. 13 pkt. 2 ustawy z dnia 20.07.2000r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych, Dz. U. Nr 62 poz. 718 ze zm. w zw. z art. 42 ustawy o samorządzie gminnym), a po drugie na podstawie właściwej podstawy prawnej, tj. art. 40 ust. 2 pkt. 3 w zw. z art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym.

Nie ulega również wątpliwości, iż regulacje dotyczące opłaty symbolicznej mogą odnosić się wyłącznie do osób, które są do nich uprawnione. W stosunku do pozostałych podmiotów obowiązują zasady ustalania opłaty rocznej przewidziane w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. Z uwagi jak już wskazano na odrębne uregulowania w zakresie czynszu symbolicznego i opłaty rocznej, oraz odrębności co do podmiotów, które są zobowiązane do ich ponoszenia zasadne było w ocenie Sądu Okręgowego zastosowanie norm prawa powszechnie obowiązującego określających tryb ustalania opłaty rocznej, tj. art. 78 – 81 cyt. ustawy w stosunku do powoda co również jak już podkreślono wynikało z postanowień umowy o ustanowieniu wieczystego użytkowania, które powód zaakceptował.

Ponadto dodać wypada, iż sformalizowane postępowanie aktualizujące przewidziane w art. 78-81 u.g.n. dotyczy obligatoryjnie obu czynników kształtujących wymiar opłaty rocznej – zarówno wartości, jak i stawki procentowej.

Reasumując powyższe Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw do uwzględnienia zarzutów apelacji wobec czego na podstawie art. 385 k.p.c. złożony przez powoda środek odwoławczy podlegał oddaleniu.



O kosztach postępowania za instancję odwoławczą Sąd orzekł na podstawie art. 108 § 1 k.p.c., art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz § 6 pkt. 4 w zw. z § 12 ust. 1 pkt. 1 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 2002r. nr 163 poz. 1349 ze zm.), na które składało się wyłącznie wynagrodzenie pełnomocnika ustalone jako 75% stawki z uwagi na fakt, iż w postępowaniu odwoławczym występował r.pr., który nie prowadził sprawy w pierwszej instancji.