

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 31 maja 2019 roku

W dniu 07 stycznia 2014 roku (data prezentaty SKO w W.) powód M. R. w trybie art. 78 ust. 2 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami złożył do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. wniosek o ustalenie, że opłata roczna z tytułu przysługującego mu udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu o numerze ewidencyjnym (...), obręb(...), o powierzchni 582 m⁽²⁾ – położonego w W. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy dla W. (...), w W. prowadzi księgę wieczystą nr (...) – została ustalona w piśmie z dnia 16 grudnia 2013 roku bezskutecznie, tj. z naruszeniem prawa.

W uzasadnieniu podniósł, że aktualizacja wysokości opłaty rocznej została dokonana przez organ do tego nieuprawniony. Nadto zdaniem powoda aktualizacja została dokonana z naruszeniem art. 221 ust. 2 powołanej wyżej ustawy. (k. 67 - wniosek)

Orzeczeniem z dnia 20 grudnia 2016 roku w sprawie (...) Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. oddaliło powyższy wniosek i ustaliło, że od dnia 01 stycznia 2014 roku M. R. zobowiązany jest wносить opłatę roczną z tytułu użytkowania ww. nieruchomości w kwocie 693,74 zł. (k. 5 – orzeczenie SKO w W. z dnia 20 grudnia 2016 roku)

Pismem złożonym w dniu 17 marca 2017 roku (data prezentaty SKO w W.) powód M. R. wniósł sprzeciw od ww. orzeczenia.

W uzasadnieniu powód podniósł, że opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nie pobiera się od użytkowników wieczystych, którzy – tak jak on- wnieśli jednorazowo opłatę za cały okres użytkowania wieczystego. (k. 1 – sprzeciw)

Wobec złożenia sprzeciwu od powyższego orzeczenia z dnia 20 grudnia 2016 roku stosownie do treści art. 80 ust. 3 oraz art. 80 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, orzeczenie to utraciło moc, zaś powyższy wniosek M. R. z dnia 07 stycznia 2014 roku zastąpił w niniejszej sprawie pozew.

Postanowieniem z dnia 10 sierpnia 2017 roku Sąd ustalił, iż wartość przedmiotu sporu w niniejszej sprawie wynosi 694 zł. (k. 71 – postanowienia z dnia 10 sierpnia 2017 roku)

W piśmie procesowym złożonym w dniu 31 października 2017 roku (data prezentaty Sądu) powód powołując się na decyzję nr (...) ustalającą wysokość opłaty jednorazowej, fakt jej uiszczenia oraz zaświadczenie Prezydenta (...) W. z dnia 06 września 2013 roku stwierdzające, że nie zalega z opłatami, podniósł, że pozwany nie może dochodzić od niego zapłaty opłat rocznych. (k. 83 – pismo procesowe)

W odpowiedzi na pozew złożonej w dniu 29 grudnia 2017 roku (data nadania przesyłki poleconej) pozwany wniósł o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazał, że aktualizacja opłaty rocznej dokonana została zgodnie z art. 77 ust. 1, 2a i 3 ww. ustawy o gospodarce nieruchomościami, w wyniku zmiany wartości gruntu. Podniósł, że operat szacunkowy stanowiący podstawę wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty rocznej został sporządzony w sposób rzetelny. Wskazał, że załączone do akt administracyjnych w postępowaniu przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym pełnomocnictwa świadczą o tym, że aktualizacji opłaty dokonał organ do tego upoważniony. (k. 88-89 – odpowiedź na pozew; k. 91 – koperta z odciskiem datownika pocztowej placówki nadawczej)

W piśmie procesowym złożonym w dniu 12 marca 2018 roku (data prezentaty Sądu) powód podtrzymał argumentację zawartą w piśmie procesowym złożonym do tut. Sądu w dniu 31 października 2017 roku. (k. 104 – pismo procesowe)

W dniu 26 czerwca 2018 roku (data nadania przesyłki poleconej) pozwany złożył pismo, w którym wyjaśnił, że przedmiotowa nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste na podstawie umowy z dnia 04 grudnia 1989 roku na rzecz osób, które nabyły roszczenia od przedwojennego właściciela – T. S. i R. S. (1). Umowa ta została zawarta na podstawie decyzji nr (...) z dnia 18 października 1989 roku, w której § 2 ustalono opłatę symboliczną z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości 1.000 zł. Następnie wskazał, że prawo użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości umową z dnia 30 marca 1992 roku zostało zbyte na rzecz J. P., która z kolei umową z dnia 24 września 2012 roku przeniosła na rzecz M. R. udział wynoszący 5/100 części w prawie użytkowania wieczystego. Pozostały udział wynoszący 95/100 części M. R. nabył od spadkobierczyni J. P. na podstawie umowy zniesienia współużytkowania wieczystego i współwłasności oraz darowizny z dnia 03 czerwca 2014 roku, stając się tym samym jedynym użytkownikiem wieczystym przedmiotowej nieruchomości.

Kolejno podniósł, że jednorazowa opłata symboliczna za użytkowanie wieczyste związana jest z osobą – w niniejszej sprawie z T. S. i R. S. (1) – a nie z nieruchomością i może przejść jedynie na osobę bliską w rozumieniu art. 4 pkt 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. Do kręgu tych osób nie należą kolejni nabywcy prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości, a więc i powód, który zobowiązany jest zatem do wnoszenia opłat rocznych na zasadach ogólnych. (k. 122-123 – pismo procesowe; k. 124 – koperta z odciskiem datownika pocztowej placówki nadawczej)

W dalszym toku postępowania strony podtrzymały swoje stanowiska w sprawie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

M. R. jest użytkownikiem wieczystym zabudowanej nieruchomości gruntowej, położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...), z obrębem (...), o powierzchni 582 m⁽²⁾, dla której Sąd Rejonowy dla W. M w W. prowadzi księgę wieczystą nr (...). Nieruchomość ta stanowi własność (...) W.. (okoliczności bezsporne, a nadto: k. 18-19 – odpis zwykły księgi wieczystej nr (...))

Decyzją Kierownika Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami (...) D. M. nr (...) z dnia 18 października 1989 roku opisana wyżej nieruchomość została oddana małżonkom T. S. i R. S. (2), jako następcom prawnym byłych właścicieli na mocy umowy nabycia praw z dnia 10 grudnia 1967 roku, w użytkowanie wieczyste na okres 99 lat i zwrócono im własności budynku mieszkalnego i gospodarczego. Opłata symboliczna z tytułu użytkowania wieczystego ustalona została w wysokości 1.000 zł. (k. 20-21 – decyzja nr (...) z dnia 18 października 1989 roku)

Na podstawie umowy o oddanie działki gruntu w użytkowanie wieczyste sporządzonej w dniu 04 grudnia 1989 roku w formie aktu notarialnego, zarejestrowanego w Repertorium A za numerem II- (...), Skarb Państwa, w wykonaniu postanowień decyzji nr (...), w trybie art. 89 ust. 2, art. 28 ust 1, art. 43 ust 2 i art. 23 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 roku o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, oddał wyżej opisaną nieruchomość w użytkowanie wieczyste na okres 99 lat (do 04 grudnia 2088 roku), na rzecz ww. osób oraz zwrócił im posadowiony na niej budynek mieszkalny i gospodarczy. Czynsz symboliczny z tytułu użytkowania wieczystego ww. nieruchomości wynosił 1.000 zł (k. 22-23v - umowa o oddanie działki gruntu w użytkowanie wieczyste z dnia 04 grudnia 1989 roku, Repertorium A nr II- (...))

Następnie T. S. i R. S. (2) na mocy umowy sprzedaży, sporządzonej w formie aktu notarialnego w dniu 30 marca 1992 roku (Repertorium (...)) sprzedali J. P. prawo użytkowania wieczystego ww. nieruchomości wraz ze znajdującym się na tej nieruchomości budynkiem. W § 9 umowy J. P. oświadczyła, że przejmuje wszelkie zobowiązania użytkownika wieczystego, wynikające z umowy z dnia 04 grudnia 1898 roku, a w szczególności obowiązek uiszczania opłat rocznych na rzecz (...) D.-Gminy W.-M.. (k. 24-25v – umowa sprzedaży z dnia 30 marca 1992 roku, Repertorium (...))

Umową przeniesienia udziału w prawie użytkowania wieczystego i współwłasności sporządzonej w dniu 24 września 2012 roku w formie aktu notarialnego, zarejestrowanego w Repertorium A za numerem (...), J. P. w trybie art. 453 k.c. w celu zwolnienia się wobec M. R. z zobowiązania zapłaty kwoty 30.000 zł, przeniosła na rzecz M. R. udział

wynoszący 0,05 w prawie użytkowania wieczystego ww. działki gruntu o numerze ewidencyjnym (...) oraz własność posadowionych na tej działce budynków, stanowiące odrębne od gruntu przedmioty własności, na co M. W. (1) zgodę. (k. 26-28 – umowa przeniesienia udziału w prawie użytkowania wieczystego i współwłasności, Repertorium (...))

Z kolei na mocy umowy zniesienia współużytkowania i współwłasności oraz umowy darowizny zawartej w dniu 03 czerwca 2014 roku, w formie aktu notarialnego - Repertorium (...) – przez M. N. (spadkobierca J. P.) i M. R., M. R. stał się wyłącznym użytkownikiem wieczystym opisanej wyżej nieruchomości oraz wyłącznym właścicielem posadowionych na tej działce budynków, stanowiących odrębne od gruntu przedmioty własności. (k. 80-80v - umowa zniesienia współużytkowania i współwłasności oraz umowy darowizny, Repertorium (...))

Wyrokiem z dnia 22 listopada 1996 roku (III C 1710/94) Sąd Wojewódzki w Warszawie stwierdził nieważność zawartej w formie aktu notarialnego ww. umowy sporządzonej w dniu 04 grudnia 1989 roku pomiędzy Skarbem Państwa, a T. S. i R. S. (1). (k. 36-40 – wyrok Sądu Okręgowego z dnia 22 listopada 1996 roku, III C 1710/94)

Sąd Okręgowy w Warszawie wyrokiem z dnia 26 lipca 2000 roku w sprawie III C 1950/97 z powództwa M. J. przeciwko T. S., R. S. (1) i J. P. uwzględnił powództwo i stwierdził nieważność ww. umowy zawartej przez pozwanych w dniu 30 marca 1992 roku. Sąd Apelacyjny w Warszawie wyrokiem z dnia 24 lipca 2001 roku, I ACa 439/01, na skutek apelacji pozwanych, zamienił powyższy wyrok w ten sposób, że powództwo oddalił. (k. 32-35v – wyrok Sądu Apelacyjnego z dnia 24 lipca 2001 roku, I ACa 439/01)

Decyzją nr (...) z dnia 30 listopada 2009 roku Prezydent (...) W. uznał, że decyzją nr (...) z dnia 18 października 1989 roku Kierownika Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami (...) Dzielnicy W. M. orzekająca o zwrocie budynków i ustanowieniu na 99 lat na rzecz małżonków S. prawa użytkowania wieczystego do gruntu położonego przy ul. (...) o powierzchni 582 m² – została wydana z naruszeniem prawa. W uzasadnieniu decyzji wskazano, że powyższa nieruchomość znajduje się na terenie objętym działaniem dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy, a także że małżonkowie S. sfalszowali umowę przelewu praw z dnia 10 grudnia 1967 roku, stanowiącą podstawę wydania decyzji nr (...), co zostało stwierdzone wyrokiem z 2004 roku (III K 1790/03). Wskazano również, że z uwagi na upływ ponad 10 lat od daty doręczenia decyzji, nie ma podstaw do jej uchylenia (art. 151 § 2 k.p.a.). (k. 14-14v – decyzja nr (...) z dnia 30 listopada 2009 roku)

Sąd Okręgowy w Warszawie wyrokiem z dnia 08 czerwca 2017 roku w sprawie XXIV C 648/16 z powództwa (...) W. przeciwko M. R., uwzględnił powództwo i rozwiązał stosunek prawny użytkownika wieczystego opisanego wyżej gruntu o numerze ewidencyjnym (...), łączący (...) W. i M. R.. Sąd Apelacyjny w Warszawie wyrokiem z dnia 27 lutego 2019 roku, I ACa 1830/17, na skutek apelacji pozwanego, zamienił powyższy wyrok w ten sposób, że powództwo oddalił. (k. 144v – wyrok Sądu Okręgowego z dnia 08 czerwca 2017 roku, XXIV C 648/16; k. 144 – wyrok Sądu Apelacyjnego z dnia 27 lutego 2019 roku, I ACa 1830/17)

W zaświadczeniu z dnia 06 września 2013 roku Prezydent (...) W. wskazał między innymi, że M. R. nie zalega z opłatami z tytułu użytkowania wieczystego gruntu przy ul. (...). (k. 79 – zaświadczenie)

Pismem nr (...) 2013. (...) z dnia 16 grudnia 2013 roku – podpisanym przez zastępców Burmistrza D. M. (...) W. P. B. oraz Z. S., wskazujących, iż działają na podstawie art. 221 ust. 2 oraz art. 72 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami oraz na podstawie pełnomocnictw Nr GP-IX. (...) i Nr GP-IX. (...) Prezydenta (...) W., udzielonych odpowiednio w dniu 16 czerwca 2012 roku i 18 czerwca 2012 roku – ustalono M. R. ze skutkiem na dzień 01 stycznia 2014 roku wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przysługującego mu udziału w wyżej opisanej nieruchomości wynoszącego 0,05 części. Opłata ta miała wynosić 693,74 zł.

Jednocześnie działający w imieniu właściciela nieruchomości (...) W. – Prezydenta (...) W., wyjaśnili, że ustalenia wysokości opłaty dokonano na podstawie wyceny nieruchomości gruntowej wykonanej w dniu 25 listopada 2012 roku, przez osobę uprawnioną do szacowania nieruchomości oraz, że aktualna wartość nieruchomości, według oszacowania, wynosi 1.387.488 zł, a stawka opłaty rocznej – 1%.

Pismo, ustalające wysokość opłaty rocznej, zostało doręczone M. R. w dniu 20 grudnia 2013 roku. (k. 66 - wypowiedzenie; k. 59 – zwrotne potwierdzenia odbioru; k. 60-62 – pełnomocnictwo Nr GP-IX. (...) z dnia 18 czerwca 2012 roku; k. 63-65 - pełnomocnictwo nr GP-IX. (...) z dnia 18 czerwca 2012 roku)

Jednocześnie działający w imieniu właściciela nieruchomości (...) W. – Prezydenta (...) W., wyjaśnili, że ustalenia wysokości opłaty dokonano na podstawie wyceny nieruchomości gruntowej wykonanej w dniu 25 listopada 2013 roku, przez osobę uprawnioną do szacowania nieruchomości oraz, że aktualna wartość nieruchomości, według oszacowania, wynosi 1.387.488 zł, a stawka opłaty rocznej – 1%. (k. 15 – wypowiedzenie)

Podstawę ustalenia przez (...) W. nowej wysokości opłaty rocznej stanowił operat szacunkowy, sporządzony w dniu 25 listopada 2013 roku przez rzeczoznawcę majątkowego M. W. (2), która ustaliła jej wartość na kwotę 1.387,488 zł (2.384 zł/m²). (k. 43-52 - operat szacunkowy z dnia 25 listopada 2013 roku)

W piśmie z dnia 09 stycznia 2014 roku, złożonym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. w dniu 07 stycznia 2014 roku M. R. złożył wniosek o ustalenie, że opłata roczna została ustalona w piśmie z dnia 16 grudnia 2013 roku bezskutecznie, tj. z naruszeniem prawa. (k. 67 – wniosek)

(...) W. w piśmie z dnia 08 czerwca 2015 roku wniosło o oddalenie powyższego wniosku. (k. 19-19v – pismo z dnia 08 czerwca 2015 roku)

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. orzeczeniem z dnia 20 grudnia 2016 roku w sprawie o sygnaturze akt KOX/1234/Po/14, oddaliło powyższy wniosek i ustaliło, że od dnia 01 stycznia 2014 roku M. R. zobowiązany jest wносить opłatę roczną z tytułu użytkowania ww. nieruchomości w kwocie 693,74 zł. (k. 5 – orzeczenie SKO w W. z dnia 20 grudnia 2016 roku)

W dniu 17 marca 2017 roku (data prezentaty SKO w W.) M. R. wniósł sprzeciw od ww. orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. z dnia 20 grudnia 2016 roku. (k. 1 – sprzeciw)

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. przekazało ww. sprzeciw wraz z aktami sprawy w trybie art. 80 ustawy o gospodarce nieruchomościami Sądowi Rejonowemu dla W. (...)w W.. (nienumerowana karta przez k. 1 - pismo SKO z dnia 18 kwietnia 2017 roku)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych w jego opisie dokumentów znajdujących się w aktach sprawy. W ocenie Sądu, dowody te, w zakresie, w jakim stanowiły podstawę poczynionych w niniejszej sprawie ustaleń faktycznych tworzą razem zasadniczo spójny i nie budzący wątpliwości w świetle wskazań wiedzy i doświadczenia życiowego, a przez to zasługujący na wiarę materiał dowodowy. W szczególności należy wskazać, iż ww. dokumenty, również mające postać zwykłych kserokopii, nie były kwestionowane przez żadną ze stron, a również w ocenie Sądu nie było podstaw, by poddawać w wątpliwość okoliczności faktyczne wynikające z ich treści.

Podstawę ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie stanowiły również w pewnym zakresie same twierdzenia stron postępowania o okolicznościach faktycznych – w takim zakresie, w jakim strona przeciwna niż ta, która się na nie powoływała, wprost je przyznała albo przynajmniej im nie zaprzeczyła, a w związku z tym, jako bezsporne, w ogóle nie wymagały wykazywania ich prawdziwości za pomocą dowodów (art. 229 – 230 k.p.c.).

Jednocześnie zgłoszony przez stronę pozwaną wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości (k. 88) okazał się być zbędny dla wyniku sprawy, gdyż powód kwestionował zasadę obciążenia go opłatą z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości, nie zaś jej wysokość.

Sąd oddalił również wniosek powoda o dopuszczenie dowodu z zeznań H. W. (k. 103), uznając okoliczności, na które świadek ten miałaby zeznawać jako nieistotne dla rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd uznał, iż w okolicznościach faktycznych niniejszej sprawy istnieją podstawy prawne dla jednostronnego ustalenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego przez właściciela gruntu.

Odnosząc się zaś do rozstrzygnięcia zawartego w decyzji Prezydenta (...) W. nr 558/GK/DW/09 z dnia 30 listopada 2009 roku zwrócić należy uwagę, iż decyzja ta nie wyeliminowała z obrotu prawnego decyzji nr (...) z dnia 18 października 1989 roku Kierownika Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami (...) Dzielnicowego W. M. orzekającej o zwrocie budynków i ustanowieniu na 99 lat na rzecz małżonków S. prawa użytkowania wieczystego do przedmiotowego gruntu. Wobec istnienia przesłanki negatywnej z 146 § 1 k.p.a. (upływ 10 lat od dnia doręczenia decyzji) nie stwierdzono nieważności decyzji nr (...), a jedynie stwierdzono, że została wydana z naruszeniem prawa. Stwierdzenie wydania decyzji naruszeniem prawa na podstawie art. 151 § 2 k.p.c. skutkuje pozostawieniem wadliwej procesowo decyzji ostatecznej w obrocie prawnym, jednakże również powstaniem uprawnienia do wystąpienia z roszczeniem odszkodowawczym przed sądem powszechnym i na zasadach prawa cywilnego (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego siedziba w B. z dnia 16 sierpnia 2016 roku, (...) SA/Bk 399/16, Legalis nr 1536547; wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego siedziba w B. z dnia 22 grudnia 2016 roku, (...) SA/Bk 448/16, Legalis nr 1594833). Niedopuszczalność uchylecia decyzji z powodu upływu terminu oznacza sanację decyzji w obrocie prawnym (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 27 lutego 2001 roku, I SA (...), Legalis nr 60780).

Dodać należy, że J. P., jako nabywcę użytkowania wieczystego od małżonków S. na mocy umowy sprzedaży oraz kolejnych nabywców tego prawa chroni rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych. Z tego powodu stosunki prawne, których stronami byli J. P. oraz M. R. nie zostały rozwiązane.

Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 06 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 1982 roku, Nr 19, poz. 147 ze zm.; dalej jako: „u.k.w.h.”) w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym treść księgi rozstrzyga na korzyść tego, kto przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi nabył własność lub inne prawo rzeczowe (rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych). Na podstawie art. 3 ust. 1 u.k.w.h. domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Jak stanowi zaś art. 6 ust. 1 u.k.w.h. rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni rozporządzeń nieodpłatnych albo dokonanych na rzecz nabywcy działającego w złej wierze. W złej wierze jest ten, kto wie, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, albo ten, kto z łatwością mógł się o tym dowiedzieć (art. 6 ust. 2 u.k.w.h.). Jeżeli do dokonania rozporządzenia potrzebny jest wpis w księdze wieczystej, chwila złożenia wniosku o wpis jest rozstrzygająca dla oceny dobrej lub złej wiary nabywcy. Jednakże gdy rozporządzenie dochodzi do skutku dopiero po dokonaniu wpisu, rozstrzyga dzień, w którym rozporządzenie doszło do skutku (art. 6 ust. 3 u.k.w.h.).

Niewątpliwie księgi wieczyste mają na celu zapewnienie bezpieczeństwa obrotu prawnego nieruchomościami, czego wyrazem jest domniemanie zgodności prawa jawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Treść księgi wieczystej umożliwia uczestnikom tego obrotu, działającym w zaufaniu do ksiąg wieczystych, zapoznanie się ze stanem prawnym nieruchomości, w tym najważniejszą informacją odnoszącą się do właścicieli oraz użytkowników wieczystych. Przepis art. 5 u.k.w.h. prowadzi do nadania ex lege skuteczności czynności prawnej, która - w innych warunkach - byłaby nieważna, stanowiąc przełamanie ogólnej zasady prawa cywilnego, zgodnie z którą nie można przenieść więcej praw, niż się samemu posiada (nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet). Rękojmią chroni nabywcę przed skutkami dokonania czynności prawnej z osobą, która nie może rozporządzać prawem, a mimo to w księdze wieczystej ujawniona jest jako uprawniona do dokonania takiego rozporządzenia.

Zgodnie z dyspozycją art. 7 ust. 1 Dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy. (Dz.U. z 1945 roku, Nr 50, poz. 279; zwany dalej także „dekret”) 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 wnioski o przyznanie na tym gruncie jego dotychczasowemu właścicielowi prawa wieczystej dzierżawy z czynszem symbolicznym lub prawa zabudowy za opłatą symboliczną. Taka też sytuacja miała miejsce w sprawie niniejszej. Nie budzi przy tym wątpliwości, iż odpowiednikiem prawa wieczystej dzierżawy jest obecnie prawo użytkowania wieczystego (art. XXXIX dekretu z dnia 11 października 1946 roku - przepisy wprowadzające prawo rzeczowe i prawo o księgach wieczystych (Dz.U. z 1946 roku, Nr 57, poz. 321) oraz następnie art. 41 ustawy z dnia 14 lipca 1961 roku o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz. U. z 1961 roku, Nr 32, poz. 159)). Zatem poprzednikom prawnym powoda oddano nieruchomości w użytkowanie wieczyste za ustaleniem czynszu symbolicznego.

Dekret nie definiuje pojęcia czynszu symbolicznego, nie precyzuje również jego wysokości, ani nie odwołuje się w tym zakresie do innych przepisów prawa. W orzecznictwie wskazuje się, że czynsz symboliczny jest to taki czynsz, który nie odzwierciedla realnej wartości należnego czynszu, nie stanowi wartości adekwatnej do wartości prawa, lecz jest od niego znacząco mniejszy, niższy (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w W. z dnia 29 listopada 2005 roku, I SA/Wa (...), LEX nr 213661). Wysokość tego czynszu ustalana jest w drodze uznania administracyjnego (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 07 listopada 2002 roku, I SA 757/01, LEX nr 156840).

Uprawnienie dotychczasowego właściciela gruntu (jego następców prawnych) do domagania się przyznania prawa użytkowania wieczystego (wcześniej wieczystej dzierżawy) gruntu na podstawie art. 7 dekretu było ściśle związane z samym wejściem w życie dekretu i skutkami prawnymi jego stosowania (por. uchwała Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 14 października 1996 roku, sygn. OPK. 19/96, (...) 1997, z. 2, poz. 56). W świetle dekretu istota wieczystej dzierżawy (późniejszej własności czasowej, obecnie użytkowania wieczystego) sprowadza się do przywrócenia gruntów (...) ich byłym właścicielom, jednak bez przywrócenia własności, ten szczególny aspekt pozwala wyjaśnić zagadnienie czynszu symbolicznego. Czynsz dekretowy wyraża bowiem zależny charakter uzyskanego przez byłych właścicieli prawa do ich dotychczasowego gruntu, i w tym znaczeniu jest symboliczny, gdyż nie służy realizacji celu ekonomicznego. Tak rozumiany czynsz symboliczny jest równy dla wszystkich i stały, ponieważ nie ma w dekrecie podstawy do różnicowania sytuacji byłych właścicieli, w tym do uzależnienia wysokości czynszu od wartości gruntu oraz aktualizowania tej wartości (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 5 lipca 2006 roku, I OSK 622/06, LEX nr 276547).

W orzecznictwie wskazuje się, że czynsz symboliczny stanowi swoistą rekompensatę utraty prawa własności gruntu przez byłych właścicieli, w związku z czym nie może być utrzymywany wobec osób, które nie utraciły prawa własności nieruchomości wskutek wejścia w życie dekretu i nabyły prawo użytkowania wieczystego na warunkach rynkowych, a więc wstąpiły w prawa poprzednich właścicieli w drodze sukcesji singularnej, polegającej na przechodzeniu z jednego podmiotu na drugi ściśle oznaczonych praw, np. w drodze sprzedaży, zamiany, darowizny. Spadkobranie zaś stanowi sukcesję uniwersalną, polegającą na przejściu ogółu praw przysługujących poprzednikowi prawnemu (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z dnia 21 lutego 2013 roku, I SA/Wa (...), Legalis nr 1928726 i wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie I ACa 1867/15 z dnia 18 listopada 2016r.). Wojewódzki Sąd Administracyjny w wyroku z 5 lipca 2011 r. (sygn. akt I SA/Wa/466/11, Lex nr 1085272) stwierdził, natomiast że umowa sprzedaży prawa użytkowania wieczystego przenosi wyłącznie na nabywcę prawo do nieruchomości, natomiast nie przenosi na niego tytułu „osoby wyłączonej”. W związku z tym nie istnieją żadne racjonalne przyczyny, aby traktować takiego nabywcę w sposób uprzywilejowany w stosunku do innych użytkowników wieczystych. Sąd w składzie orzekającym w pełni podziela powyższe stanowisko.

Skoro zatem powód nie jest spadkobiercą małżonków S., ani nie należy do grona osób dla nich bliskich w rozumieniu art. 4 pkt 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (dalej jako: „u.g.n.”) (zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osoby przysposabiające i przysposobione oraz osobę, która pozostaje ze zbywcą faktycznie we wspólnym pożyciu), lecz nabył prawo użytkowania wieczystego w drodze sukcesji singularnej (na podstawie umowy przeniesienia udziału w prawie użytkowania wieczystego i współwłasności, a także umowy zniesienia współużytkowania i współwłasności oraz umowy darowizny), (...) W. zasadnie dokonało zmiany czynszu symbolicznego na opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego gruntu.

Należy również zauważyć, że w § 8 uchwały z 8 listopada 2007 r. Rady (...) W. nr (...) w sprawie zasad gospodarowania zasobem nieruchomości (...) W. – obowiązującej w chwili nabycia przez powoda udziału wynoszącego 0,05 części w prawie użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości, postanowiono, że zasady w niej określone (czyli zasady dotyczące czynszu symbolicznego) mają także zastosowanie także w przypadkach nabycia ustanowionego prawa użytkowania wieczystego przez osobę bliską w rozumieniu art. 4 pkt 13 ugn lub w drodze dziedziczenia. Jak już to zostało powiedziane wcześniej, powód taką osobą nie jest w stosunku do spadkobierców przedwojennych właścicieli nieruchomości.

Mając powyższe na uwadze, Sąd stwierdza, że M. R. zobowiązany jest uiszczać na rzecz (...) W. opłatę z tytułu przysługującego mu udziału 0,05 w prawie użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu w wysokości ustalonej przez Prezydenta (...) W. w piśmie z dnia 16 grudnia 2013 roku.

Podstawą ustalenia wysokości tej opłaty stanowi przepis art. 221 ust. 2 u.g.n. zgodnie z którym jeżeli przy oddaniu nieruchomości gruntowej 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. 212 (dot. nieruchomości pozostawionych poza obecnymi granicami państwa polskiego) i art. 217 ust. 1 (dot. nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste w ramach odszkodowania lub rekompensaty za pozbawienie własności innych nieruchomości), stosując tryb postępowania określony w art. 78-81.

Powołany przepis uprawnia do określenia wysokości stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, jeżeli przy oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste stawka ta nie została określona.

W przedmiotowej sprawie podstawę oddania przedmiotowej nieruchomości w użytkowanie wieczyste stanowiła decyzja nr (...) z dnia 18 października 1989 roku, w której ustalono opłatę symboliczną z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości 1.000 zł. Natomiast stawka opłaty rocznej, nie została ustalona. W konsekwencji dopuszczalne było jej ustalenie przez (...) W. na rzecz powoda pismem z dnia 16 grudnia 2013 roku i w efekcie ustalenie nowej wysokości opłaty.

W kwestii podniesionego przez powoda zarzutu, że ustalenia opłaty nastąpiło przez podmiot do tego nieuprawniony wskazać należy, że zgodnie z art. 78 ust. 1 u.g.n. właściwy organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej powinien wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego, przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia jej nowej wysokości. W wypowiedzeniu należy wskazać sposób obliczenia nowej wysokości opłaty i pouczyć użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Do wypowiedzenia dołącza się informację o wartości nieruchomości, o której mowa w art. 77 ust. 3, tj. określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym.

Właściwym organem w odniesieniu do nieruchomości stanowiących odpowiednio własność gminy, powiatu i województwa jest organ wykonawczy gminy, powiatu i województwa (art. 4 ust. 9 u.g.n.). W odniesieniu do nieruchomości, położonych na obszarze (...) W., które jest gminą mającą status miasta na prawach powiatu (art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 15 marca 2002 roku o ustroju miasta stołecznego Warszawy, Dz. U. z 2002 roku, Nr 41, poz. 361 ze zm.), właściwym organem, o którym mowa w art. 4 pkt. 9 u.g.n., jest zatem Prezydent (...) W..

Z kolei zgodnie z art. 72 ust. 1 u.g.n. opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z art. 67, tj. ceny ustalonej na podstawie wartości nieruchomości. Jak natomiast stanowi przepis art. 72 ust. 3 pkt 4 u.g.n., wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana. Za nieruchomości gruntowe oddane na cele mieszkaniowe stawka ta wynosi 1% ceny.

W ocenie Sądu, strona pozwana, ustalając powodowi pismem z dnia 16 grudnia 2013 roku wysokość stawki opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, dopełniła wymogów formalnych, wynikających z wyżej

przyczonych przepisów. Z załączonych do akt sprawy pełnomocnictw wynika bowiem, że osoby, które podpisały to wypowiedzenie, dysponowały pełnomocnictwami, udzielonymi im przez Prezydenta (...) W. do wykonywania w imieniu Prezydenta (...) W. spraw w zakresie nieruchomości do określania lub zmiany stawki procentowej oraz aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego (§ 1 pkt 2 lit. b – k. 60v, k. 63v).

Ponadto cała treść pisma, obejmującego sporne oświadczenie, a w szczególności zawarte w nim informacje, pouczenia oraz powołane przepisy prawa nie pozostawiają żadnych wątpliwości co do tego, że – pomimo wskazania w nagłówku tego pisma organu nieuprawnionego do złożenia wypowiedzenia opłaty rocznej – w istocie obejmowało ono złożone w imieniu właściciela nieruchomości ustalenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

Sąd uznał zatem, iż ustalenie opłaty rocznej zostało dokonane w sposób prawidłowy, przez osoby dysponujące prawidłowymi pełnomocnictwami udzielonymi im do działania w tym zakresie przez Prezydenta (...) W..

Mając powyższe na uwadze Sąd w pkt 1 sentencji wyroku powództwo oddalił. Wskazać należy, że przedmiotem sporu pomiędzy stronami postępowania nie była wysokość tej opłaty, lecz zasadność obciążenia nią powoda.

Zawarte w pkt. 2 sentencji wyroku rozstrzygnięcie o kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Za stronę przegrywającą sprawę – wobec oddalenia powództwa w całości – należało uznać powoda M. R.. Na poniesione przez pozwanego koszty procesu składało się zaś wynagrodzenie pełnomocnika pozwanego, będącego radcą prawnym, w wysokości 180 zł, którego wysokość Sąd ustalił na podstawie § 6 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku 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 roku, poz. 490).

Z powyższych względów na podstawie powołanych przepisów, Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.

ZARZĄDZENIE

(...)