

UZASADNIENIE

Wnioskami z dnia 8 stycznia 2015 roku (k. 35 i k. 38) E. S. i K. S. wnieśli o uznanie wypowiedzenia pierwszej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego udziału o, (...) w nieruchomości opisanej w KW nr (...) położonej w W. przy ul. (...), związanej z lokalem mieszkalnym numer (...), oraz udziału w wysokości o, (...) w w/w nieruchomości, związanej ze stanowiskiem postojowym G7, za nieuzasadnione w całości.

Argumentując swoje stanowisko zarzucili błędny sposób wyceny nieruchomości oraz że decyzja została wydana przez niewłaściwy organ/jednostkę tj. dzielnicę, co jest bezskuteczne.

E. S. zakwestionowała także skuteczność doręczenia jej pisma w sprawie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w/w nieruchomości związanej z miejscem garażowym (...).

Orzeczeniami Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 21 czerwca 2016 roku nr KOX/(...) i (...)/100/Po/15 oddalono powyższe wnioski.

Sprzeciw od w/w orzeczeń wnieśli powodowie, podnosząc że nie była to aktualizacja, lecz pierwsze ustalenie wysokości opłaty.

Postanowieniem z dnia 20 marca 2017 roku Sąd połączył do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia sprawę dotyczącą ustalenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego miejsca garażowego (...) (toczącą się pierwotnie pod sygn. akt XVI C 145/17) do sprawy niniejszej.

W odpowiedzi na pozwy strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa i ustalenie wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości określonej uchwałami strony pozwanej. Wniosła także o zasądzenie zwrotu kosztów postępowania.

Podczas rozprawy dnia 6 czerwca 2017 roku powodowie, stwierdzili, że są gotowi zaakceptować opłatę roczną w wysokości 570 zł za mieszkanie oraz 330 zł za miejsce postojowe, przy przyjęciu w obu przypadkach stawki 1%, a wobec stanowiska strony pozwanej, iż stawka 3% za garaż nie może być przedmiotem ugody, powodowie wskazali, że dopuszczają możliwość ustalenia tej stawki na poziomie 3%. Strony wyraziły gotowość prowadzenia dalszych rozmów ugodowych. Finalnie, od dalszych rozmów odstąpiła strona pozwana, wskazując jedynie, że w ramach ustępstw może zaproponować zniesienie kosztów postępowania.

Wyrokiem z dnia 26 kwietnia 2019 roku Sąd ustalił, że w/w wypowiedzenia są nieuzasadnione i obciążył stronę pozwaną kosztami postępowania w sprawie.

Sąd uznał bowiem, że w oparciu o twierdzenia faktyczne strony pozwanej oraz dołączoną do akt sprawy przez stronę pozwaną dokumentację, nie sposób było stwierdzić, czy dokonano tu ustalenia po raz pierwszy opłaty w wysokości odpowiednio 1% i 3%, czy też zmieniono stawkę procentową wcześniej ustaloną na innym poziomie, czy też może jedynie zaktualizowano wartość nieruchomości nie zmieniając wcześniej ustalonych stawek procentowych. Nie było wiadomo też, czy ustalenie nowych stawek wynikało ze zmiany celu na który nieruchomość oddano w użytkowanie wieczyste, czy cel ten został w ogóle w pierwotnej umowie określony, czy też doszło do trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości, powodującej zmianę celu na który nieruchomość w użytkowanie wieczyste oddano. Wątpliwości w tym zakresie nie rozwiązała podana w pismach dotyczących ustalenia opłat, podstawa prawna, gdzie w nagłówku pism przywołuje się dyspozycję art. 221 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 1997 Nr 115, poz. 741, ze zm., dalej: „u.g.n.”) oraz art. 72 ust. 3 u.g.n., zaś w uzasadnieniach art. 221 ust. 2 u.g.n. W konsekwencji nie można było zbadać, czy zaistniały podstawy do ewentualnego ustalenia nowej bądź zmiany już umówionej stawki, czy też może doszło do zmiany celu na który nieruchomość została przeznaczona przy oddawaniu jej w użytkowanie wieczyste.

Na skutek apelacji strony pozwanej, Sąd Okręgowy w Warszawie wyrokiem z dnia 11 września 2020 roku w sprawie o sygn. akt XXVII Ca 1503/19 uchylił wyrok Sądu I instancji i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania wraz z rozstrzygnięciem o kosztach instancji odwoławczej. Sąd II instancji uznał, że strony procesu nie zostały uprzedzone o wątpliwościach Sądu I instancji, co naruszyło prawa strony pozwanej, a w konsekwencji polecił przy ponownym analizowaniu sprawy, dostatecznie wyjaśnić sprawę, nawet z urzędu.

Kolejno, wobec zobowiązania strony pozwanej do wyjaśnienia podstawy faktycznej ustalenia przedmiotowych opłat oraz ewentualnie podstawy prawnej (zarządzenie z dnia 7 stycznia 2021 roku – k. 320) strona pozwana, podtrzymując dotychczasowe stanowisko procesowe, wyjaśniła, że w akcie ustanawiającym użytkowanie wieczyste nastąpiło jedynie przekazanie działek w użytkowanie wieczyste, celu zaś nie wskazano, było to postępowanie regulacyjne. Następnie, przy zbywaniu nieruchomości, cel oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste także nie został precyzyjnie wskazany, a wynikał jedynie pośrednio z charakteru dokonywanych na nieruchomości inwestycji mieszkaniowych. Tym samym niewątpliwie, w stosunku do pierwotnej umowy (ugody) nastąpiła trwała zmiana korzystania z gruntu i strona pozwana prawidłowo zastosowała dyspozycję art. 221 u.g.n. Opłata z tytułu użytkowania wieczystego nie była do tej pory pobierana, należało więc ją ustalić. Strona pozwana zastosowała więc tryb wskazany w art. 221 ust. 2 u.g.n.

W piśmie procesowym z dnia 13 kwietnia 2021 r. (data nadania w placówce pocztowej) powodowie, oprócz podtrzymywania dotychczasowego stanowiska, nie kwestionując wartości nieruchomości określonej przez biegłego sądowego, wnieśli o zasądzenie od strony pozwanej zwrotu różnicy opłaty uiszczonej przez nich w latach od 2015 r. do 2018 r. w łącznej wysokości 1 594,95 zł wraz z odsetkami oraz o obciążanie strony pozwanej kosztami procesu. Odpis pisma, po usunięciu jego braków formalnych i fiskalnych, doręczono pełnomocnikowi strony pozwanej dnia 10 stycznia 2022 roku.

W odpowiedzi na to żądanie, strona pozwana podtrzymała dotychczasowe stanowisko, wnosząc nadto o odrzucenie pozwu o zapłatę, ewentualnie jego oddalenie. Odnośnie żądania zapłaty wskazała, iż z uwagi na szczególny charakter regulacji w ustawie o gospodarce nieruchomościami, w sprawie niniejszej nie można rozpoznawać innych żądań, zatem droga sądowa jest niedopuszczalna. Podniesiono nadto, iż twierdzenia powodów o dokonanych nadpłatach nie są poparte żadnym materiałem dowodowym. Z ostrożności procesowej podniesiono zarzut przedawnienia roszczenia okresowego o zapłatę.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Na mocy ugody zawartej w dniu 25 września 2001 roku przed Pierwszym(...) działającej na podstawie ustawy z dnia 17 maja 1989 roku o stosunku Państwa do Kościoła (...)(Dz. U. z 2013 r. poz. 1169 ze zm.) pomiędzy uczestnikami postępowania regulacyjnego została zawarta ugoda na mocy której Gmina W. – Centrum przekazała Zgromadzeniu (...) (...) w S. w zamian za nieruchomości, których zwrot natrafiał na trudne do przewyciężenia przeszkody, w nieodpłatne użytkowanie wieczyste na okres 99 lat tj. do 26 września 2100 roku, nieruchomości składającą się z działki gruntu o powierzchni (...) ha, oznaczonej w rejestrze gruntów nr. (...), jednostka ewidencyjna gmina W. - Centrum, dzielnica M., obręb (...), położoną w W. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy dla W. M. w W. VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgą wieczystą nr (...). Nieruchomość ta została przekazana Zgromadzeniu na podstawie art. 61 ust. 1 pkt 6a, art. 61 ust. 3, art. 63 ust. 1 pkt 2 i art. 63 ust. 4 ustawy o stosunku Państwa do Kościoła (...). W umowie nie określono celu przekazania nieruchomości w użytkowanie wieczyste ani stawki z tego tytułu.

Następnie na podstawie umowy sprzedaży z dnia 21 maja 2003 roku nieruchomość została zbyta przez Zgromadzenie na rzecz (...) S.A. z siedzibą w W.. W § 4 umowy sprzedaży wskazano, że z dniem wydania nieruchomości na nabywcę przechodzi m.in. obowiązek uiszczania opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu. W umowie nie określono celu przekazania nieruchomości w użytkowanie wieczyste ani stawki z tego tytułu.

Następnie K. S. i E. S. nabyli od (...) S.A. z siedzibą w W. użytkowanie wieczyste udziału o, (...) w nieruchomości opisanej w KW nr (...) położonej w W. przy ul. (...), związanej z lokalem mieszkalnym numer (...), oraz udział w wysokości o, (...) w w/w nieruchomości, związanej ze stanowiskiem postojowym (...). Nieruchomość ta stanowi

własności (...) W.. W umowie nie określono celu przekazania nieruchomości w użytkowanie wieczyste ani stawki z tego tytułu.

(okoliczności bezsporne, a nadto: ugoda – k. 251 – 252, umowy – k. 253 – 257 i k. 258 – 263 i k. 264 – 271).

Pismem z dnia 4 grudnia 2014 roku nr (...) (...)2014. (...) adresowanym do E. i K. S., (...) W. ustaliło od dnia 1 stycznia 2015 roku opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego o, (...) części nieruchomości gruntowej, opisanej w KW nr (...), jako dz. ew. nr (...) w obrębie(...), o pow. (...) m⁽²⁾, położonej przy ul. (...), związanej z lokalem mieszkalnym nr (...). Wskazano, że opłata stanowiąca 1% wartości gruntu związanego z udziałem wynosi 725,88 zł.

W uzasadnieniu wskazano, iż jego podstawę stanowi art. 221 ust. 1 oraz art. 72 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r., poz. 518 ze zm. – dalej: „u.g.n.”). Wyjaśniono, że na mocy ugody zawartej w dniu 25 września 2001 roku przed Pierwszym Zespołem (...) Komisji Majątkowej działającej na podstawie ustawy z dnia 17 maja 1989 roku o stosunku Państwa do Kościoła (...) (Dz. U. z 2013 r. poz. 1169 ze zm.) pomiędzy uczestnikami postępowania regulacyjnego została zawarta ugoda na mocy której Gmina W. – Centrum przekazała Zgromadzeniu (...) (...) w S. w zamian za nieruchomości, których zwrot natrafiał na trudne do przewyciężenia przeszkody, w nieodpłatne użytkowanie wieczyste na okres 99 lat tj. do 26 września 2100 roku, przedmiotową nieruchomość. Nieruchomość ta została przekazana Zgromadzeniu na podstawie art. 61 ust. 1 pkt 6a, art. 61 ust. 3, art. 63 ust. 1 pkt 2 i uchylonego z dniem 1 lutego 2011 roku art. 63 ust. 4 w/w ustawy. Następnie na podstawie umowy sprzedaży z dnia 21 maja 2013 roku nieruchomość została zbyta przez Zgromadzenie na rzecz (...) S.A. z siedzibą w W.. W § 4 umowy sprzedaży wskazano, że z dniem wydania nieruchomości na nabywcę przechodzi m.in. obowiązek uiszczania opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu. Zbycie gruntu nastąpiło na rzecz podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą niezwiązaną z kultem religijnym, któremu nie przysługują szczególnie uprawnienia do nieodpłatnego posiadania tego prawa. Należy zatem dokonać ustalenia opłaty rocznej oraz celu wynikającego ze sposobu korzystania z nieruchomości odnośnie udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości w oparciu o przepisy art. 221 ust. 2 u.g.n. Zgodnie z dokonaną przez (...) W. wyceną, wartość gruntu wynosiła 5 222 916 zł. Pismo odebrał K. S..

Identycznej treści pismo z tego samego dnia o nr (...) (...)2014. (...) zostało zaadresowane do E. S. i jej doręczone.

(okoliczności bezsporne, a nadto pisma – k. 14 – 15, k. 16 – 17).

Pismem z dnia 4 grudnia 2014 roku nr (...) (...)2014. (...) adresowanym do K. S., (...) W. ustaliło od dnia 1 stycznia 2015 roku opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego o, (...) części nieruchomości gruntowej, opisanej w KW nr (...), jako dz. ew. nr (...) w obrębie (...), o pow. (...) m⁽²⁾, położonej przy ul. (...), związanej z ze stanowiskiem postojowym nr (...). Wskazano, że opłata stanowiąca 3% wartości gruntu związanego z udziałem wynosi 1 228,90 zł. Pismo zawierało uzasadnienie tożsame jak wyżej przytoczone.

Pismem z dnia 4 grudnia 2014 roku nr (...) (...)2014. (...) adresowanym do E. i K. S., (...) W. ustaliło od dnia 1 stycznia 2015 roku opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego o, (...) części nieruchomości gruntowej, opisanej w KW nr (...), jako dz. ew. nr (...) w obrębie(...), o pow. (...)m⁽²⁾, położonej przy ul. (...), związanej z ze stanowiskiem postojowym nr (...). Wskazano, że opłata stanowiąca 3% wartości gruntu związanego z udziałem wynosi 1 228,90 zł. Pismo zawierało uzasadnienie tożsame jak wyżej przytoczone. Pismo odebrał K. S..

(okoliczności bezsporne, a nadto pisma – k. 14 – 15, k. 16 – 17 akt XVI C 145/17).

Wartość przedmiotowej nieruchomości na dzień 31 grudnia 2014 roku wynosiła 4 197 600 zł.

(dowód: opinia biegłego – k. 86 – 115 i opinia uzupełniająca – k. 204 – 209).

E. i K. S. uiszcili na rzecz (...) W. opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w kwotach po 1 954,78 zł w latach 2015 – 2018.

(dowód: potwierdzenia przelewów – k. 360 – 363)

Powyższy stan faktyczny ostatecznie był finalnie między stronami bezsporny. Przebieg procedury ustalania wartości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego wynikał z niespornych twierdzeń i niekwestionowanych przez strony dokumentów, nie wymagał więc dalszego dowodzenia (art. 229 i 230 k.p.c.). Sporna pozostawała początkowo kwestia wartości przedmiotowej nieruchomości gruntowej. W celu ustalenia tego faktu Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego M. B., a następnie dowodu z uzupełniającej opinii biegłego. Rozważając wnioski opinii oraz zgłaszane pod ich adresem zarzuty Sąd doszedł do przekonania, że opinia biegłego stanowi pełnowartościowy materiał dowodowy, mogący służyć za podstawę dokonywania ustaleń faktycznych w sprawie. Ostatecznie powodowie nie kwestionowali już wniosków opinii uzupełniającej. Strona pozwana także nie wniosła żadnych zarzutów do opinii.

Strona pozwana początkowo zarzuciła, iż powodowie nie udowodnili faktu uiszczenia na jej rzecz opłat z tytułu użytkowania wieczystego za lata 2014 – 2018. Po dołączeniu przez powodów potwierdzeń przelewu, fakt ten nie był już kwestionowany.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny, Sąd zważył, co następuje:

Powództwo okazało się zasadne w większej części.

Jak stanowi art. 221 ust. 1 u.g.n., przepisy art. 72 ust. 3 stosuje się odpowiednio do nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste przed dniem 1 stycznia 1998 r., z wyjątkiem nieruchomości, dla których stawki procentowe opłat rocznych zostały ustalone w wysokości powyżej 3%. Zmiany wysokości stawek procentowych opłat rocznych dokonują właściwe organy stosując tryb postępowania określony w art. 78-81. Następnie zaś ust. 2 tego przepisu wskazuje, że 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. 217 ust. 1, stosując tryb postępowania określony w art. 78-81. Warto w tym miejscu przywołać także art. 221 ust. 3 u.g.n., który stanowi, że jeżeli przy oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nie został określony cel, na który nieruchomość była oddana, stawkę procentową opłaty rocznej przyjmuje się stosownie do celu wynikającego ze sposobu korzystania z nieruchomości.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do kwestii, która legła u podstaw poprzedniego orzeczenia Sądu I instancji, tj. podstawy faktycznej dla dokonanego przez (...) W. w pismach z dnia 4 grudnia 2014 r., ustalenia od dnia 1 stycznia 2015 r. opłat rocznych związanych z użytkowaniem wieczystym przedmiotowych nieruchomości, Sąd uznał że po uzupełnieniu twierdzeń faktycznych strony pozwanej oraz przedłożeniu dalszych dokumentów, wątpliwości te już nie występują. Z w/w dokumentów jednoznacznie wynikało bowiem, że przed przedmiotowymi oświadczeniami o ustaleniu wysokości opłat, skierowanymi do powodów, opłaty te nigdy nie były ustalone, podobnie jak cel oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste, ani stawka procentowa z tego tytułu. Było to więc pierwsze ustalenie wymiaru opłaty.

Dokonując zatem oceny prawnej złożonych przez stronę pozwaną oświadczeń o ustaleniu wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, Sąd uznał, że były one skuteczne. Pewna niejednoznaczność w przywoływaniu podstaw prawnych tj. we wstępnej części oświadczenia powołanie się na art. 221 ust. 1 oraz art. 72 ust. 3 u.g.n., (który powinien znaleźć zastosowanie w sytuacji gdy w stosunku do nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste określono już wcześniej wysokość stawki, jednakże w wartości innej niż przewidziana w art. 72 ust. 3 u.g.n. i które to inne stawki miały wymagać dostosowania do obecnych wartości) zaś w uzasadnieniu na art. 221 ust. 2 u.g.n. (zastrzeżony dla sytuacji gdy przy oddawaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste nie została określona w ogóle wysokość stawki opłaty) nie może jednakże mieć tu decydującego znaczenia. Finalnie bowiem kluczowe w tym zakresie było powołanie faktów, których ocena prawna jest zastrzeżona dla Sądu, a z tychże faktów (sprecyzowanych dopiero przy ponownym badaniu sprawy) wynikało, że w sprawie zastosowanie znalazł art. 221 ust. 2 u.g.n., gdyż doszło do ustalenia stawki po raz pierwszy. W ocenie Sądu, dla pełnego rozwiania wątpliwości, celowe byłoby także powołanie się na art. 221 ust. 3, skoro doszło także do jednoczesnego określenia celu użytkowania wieczystego, niemniej brak przywołania tego

przepisu, nie miał znaczenia dla możliwości stwierdzenia, że chodziło tu o ustalenie po raz pierwszy stawki oraz że przyjęto ją odpowiednio do aktualnego sposobu korzystania z nieruchomości, kierując się ich wysokością określoną w art. 72 ust. 3 u.g.n.

Reasumując, pismami z dnia 4 grudnia 2014 roku strona pozwana skutecznie dokonała ustalenia stawki i opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości z których korzystali powodowie, co znalazło swoją podstawę prawną w art. 221 ust. 2 u.g.n.

Jednocześnie nie zasługiwały na uwzględnienie twierdzenia powodów, by brak wcześniejszego dokonania ustalenia wysokości tej opłaty i stawki, mógł mieć znaczenie dla obecnie analizowanego oświadczenia o ustaleniu opłaty. Nawet bowiem gdyby doszło do ustalenia celu, stawki i wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego począwszy od 2003 roku (tj. zbycia nieruchomości przez Zgromadzenie Sióstr na rzecz dewelopera), to zarówno cel oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste, jak i właściwa stawka mogłyby ulegać dalszym zmianom, stosownie do aktualnego sposobu korzystania z nieruchomości (art. 73 ust. 2 u.g.n.). Nadto, nie częściej niż raz na 3 lata, zmianie mogłyby podlegać sama wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, bez zmiany celu czy stawki, a jedynie z uwagi na zmianę wartości nieruchomości (art. 77 ust. 1 u.g.n.). Tym samym, brak wcześniejszego ustalenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowych nieruchomości nie mógł wiązać się z jakimkolwiek naruszeniem interesów powodów.

Przechodząc zatem do kwestii wysokości należnej opłaty, Sąd przyjął za bieżącą wartość 1m² gruntu na kwotę 1 976,27 zł (k. 106), a w konsekwencji stosując wzór wskazany w oświadczeniu o ustaleniu wysokości opłaty z pism z dnia 4 grudnia 2014 roku, ustalił, że należna opłata, związana z lokalem mieszkalnym nr (...) przy ul. (...), wynosiła 583,38 zł. Dalej idące żądanie (tj. ustalenie że oświadczenia m.st. W. były niezasadne czy też ustalenie opłaty związanej z lokalem mieszkalnym na poziomie 570 zł, czyli sprecyzowanej przez powodów podczas rozprawy) podlegało więc oddaleniu.

Powyższe uwagi odnoszą się także do udziału w gruncie przysługującego powodom w garażu, jednakże w tym zakresie, w toku niniejszego postępowania doszło do zmiany stanu prawnego, która prowadzić musiała do częściowego umorzenia postępowania.

Z dniem 13 lutego 2019 roku na podstawie ustawy z dnia 31 stycznia 2019 roku o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz.U. z 2019 roku, poz. 270) do art. 72 wyżej wskazanej ustawy o gospodarce nieruchomościami dodano nową kategorię wykorzystania nieruchomości gruntowej, od której przewidziana jest stosowna stawka procentowa. Zgodnie z art. 72 ust. 3 pkt 3b ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu od 13 lutego 2019 roku za nieruchomości gruntowe, na których położone są garaże lub stanowiska postojowe niewykorzystywane do prowadzenia działalności gospodarczej albo nieruchomości przeznaczone na te cele przewidziana jest stawka procentowa przedmiotowej opłaty w wysokości 1% ceny nieruchomości gruntowej.

Jednocześnie ustawa wprowadzająca tę zmianę w art. 3 ust. 2 przewidywała, że z dniem wejścia tej ustawy w życie **umarza się postępowania** w sprawach **ustalenia** lub aktualizacji stawek procentowych opłat, o których mowa w art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, jeżeli dotyczą nieruchomości, o których mowa w art. 72 ust. 3 pkt 3b ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Przedmiotowa sprawa dotyczyła ustalenia stawki procentowej opłaty dotyczącej nieruchomości (lokalu niemieszkalnego) stanowiącej halę garażową z miejscami postojowymi dla samochodów, a więc nieruchomości, o której mowa w art. 72 ust. 3 pkt 3b ustawy o gospodarce nieruchomościami. Jednocześnie dotyczy nieruchomości zabudowanej wyłącznie budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, w którym co najmniej połowę liczby lokali stanowią lokale mieszkalne, a więc nieruchomości, której użytkowanie wieczyste uległo przekształceniu we własność w myśl art. 1 ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe

w prawo własności tych gruntów, a tym samym jest to postępowanie, do którego donosi się art. 21 ust. 1 wskazanej ustawy o przekształceniu.

Ustawa z dnia 31 stycznia 2019 roku o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów **nie rozróżnia etapów postępowania w sprawach ustalenia lub aktualizacji stawek procentowych opłat z tytułu użytkowania wieczystego** (tj. postępowania administracyjnego i sądowego), stąd należy uznać, że umorzenie to nastąpić musi na każdym etapie postępowania. Wynika to jednoznacznie z brzmienia i celu tego przepisu, który dotyczyć ma **postępowań wszczętych i niezakończonych przed dniem przekształcenia tj. przed dniem 1 stycznia 2019 r.**, niezależnie od tego, od kiedy dane postępowanie zostało wszczęte. Wprawdzie uniemożliwia to uwzględnienie żądania aktualizacji stawki procentowej za okres poprzedzający wejście w życie wspomnianej ustawy, niemniej okazuje się to dopuszczalne w myśl art. 3 Kodeksu cywilnego, według którego ustawa może mieć moc wsteczną, jeśli wynika to z jej brzmienia lub celu. Dodatkowo, ustawa zmieniająca nie wskazuje wprost, jaką stawkę należy stosować w wypadku, gdy postępowanie aktualizacyjne zostało umorzone w myśl art. 3 ust. 2 tejże ustawy. Należy jednak wskazać, że umorzenie to – w ocenie Sądu – rozciąga się również na skutki ustalenia wysokości opłaty rocznej złożonego przez właściciela gruntu. Tym samym wypowiedzenie jest to niebyłe, a zastosowanie dla nieruchomości gruntowych, na których położone są garaże lub stanowiska postojowe niewykorzystywane do prowadzenia działalności gospodarczej będzie miała stawka procentowa opłaty rocznej z mocy ustawy określona na 1% (tak też: Sanakiewicz Łukasz, Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. Komentarz., komentarz do art. 21, WKP, Warszawa 2019).

Końcowo powtórzyć należy jeszcze, to co zostało już wyrażone w uzasadnieniu wyroku zapadłego przy pierwszym rozpoznaniu sprawy, iż umocowanie przedstawicieli dzielnic do dokonania ustalenia opłat z tytułu użytkowania wieczystego nie zostało w sprawie niniejszej skutecznie zakwestionowane. Z kolei zagadnienie skutecznego doręczenia powódce oświadczenia o ustaleniu wysokości opłaty dotyczącej udziału w gruncie związanym z garażem, wobec wymuszenia przez ustawę umorzenia tego postępowania, przestało być w ogóle aktualna.

Mając na uwadze powyższe, orzeczono jak w pkt 1 - 3 wyroku.

O kosztach postępowania w zakresie żądań ustalenia wysokości opłat z tytułu użytkowania wieczystego, orzeczono w oparciu o art. 100 k.p.c., znosząc je wzajemnie.

Powodowie ponieśli opłaty od pozwów, zaś strona pozwana koszt zastępstwa procesowego w połączonych do wspólnego rozpoznania sprawach oraz opłatę od apelacji.

W zakresie żądania związanego z miejscem postojowym, Sąd miał na względzie, że żądania żadnej ze stron nie zostały w rzeczywistości w żadnej mierze uwzględnione, co powoduje, że nie można powiedzieć o tym, aby którakolwiek ze stron przegrała lub wygrała proces w danej części. Umorzenie postępowania było wymuszone z mocy art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 31 stycznia 2019 roku o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów i niezależne od woli stron, stąd Sąd zastosował art. 100 k.p.c. znosząc pomiędzy stronami wzajemnie koszty postępowania.

Odnosnie zaś udziału w gruncie związanym z mieszkaniem Sąd uznał, że co prawda powodowie w części przegrali spór (domagali się pierwotnie uznania oświadczeń o ustaleniu opłat za nieuzasadnione), to jednakże było to wynikiem tego, że okoliczności faktyczne przywołane przez stronę pozwaną w wypowiedzeniu były niejednoznaczne. Pisma dotyczące ustalenia opłat z dnia 4 grudnia 2014 roku nie pozwalały na jednoznaczne określenie czy dochodzi tu do zmiany już wcześniej ustalonych stawek czy celu, czy też ich pierwotnego ustalenia. Kwestia ta została wyjaśniona dopiero podczas rozprawy dnia 6 czerwca 2017 roku, i to przez powodów, gdyż pełnomocnik strony pozwanej zdawał się pozostawać w przekonaniu, że przedmiotem sprawy jest jedynie aktualizacja już wcześniej ustalonych opłat. Sąd miał także na uwadze, że podczas rozprawy powodowie podjęli próbę ugodowego zakończenia sporu i stwierdzili, że godzą się na wysokość opłaty związanej z lokalem mieszkalnym w wysokości 570 zł (przy niespornej między stronami stawce 1%). Brak zgody na tę wartość ze strony pozwanej, a w konsekwencji przeprowadzone postępowanie dowodowe

wykazało zaś, że prawidłowa wartość to 583,38 zł, więc niemalże tyle co wskazali powodowie. Z drugiej zaś strony wysokość opłaty zaproponowanej przez stronę pozwaną była istotnie zawyżona (725,88 zł). W konsekwencji zasadne było pozostawienie stron przy poniesionych kosztach procesu w zakresie żądań o ustalenie.

Odmiennego rozstrzygnięcia wymagała natomiast kwestia obciążenia stron poniesionymi w toku postępowania wydatkami, związanymi z wynagrodzeniem biegłego. Jak już wskazano, na etapie przed dopuszczeniem dowodu z opinii biegłego, powodowie zaproponowali wartość opłaty, która okazała się niemalże całkowicie zbieżna z późniejszymi ustaleniami biegłego. Skoro więc wydatek ten powstał jedynie z uwagi na niezasadne stanowisko strony pozwanej co do wartości przedmiotowej nieruchomości, strona pozwana powinna ponieść go w całości. Mając na uwadze powyższe, na podstawie art. 83 ust. 2 w zw. z art. 113 ust. 1 u.k.s.c. w zw. z art. 100 k.p.c., Sąd obciążył stronę pozwaną całością wydatków poniesionych tymczasowo z sum Skarbu Państwa, na które składało się wynagrodzenie biegłego za sporządzenie w sprawie opinii głównej i uzupełniającej (1 554,65 + 194,33 = 1 748,98 zł), pomniejszone o uiszczoną zaliczkę w kwocie 1 000 zł.

Mając na uwadze powyższe, orzeczono jak w punktach 4 i 5 wyroku.

Przechodząc do zgłoszonego dodatkowo, już przy ponownym rozpoznaniu sprawy, żądania powodów o zapłatę, w pierwszej kolejności wskazać należy, że Sąd nie znalazł podstaw dla jego odrzucenia. Roszczenie to nie pozostaje bowiem w ścisłym związku z roszczeniem pierwotnym, w tym znaczeniu, że jego rozpoznanie mogłoby także podlegać procedurze przewidzianej przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami. Nie może tu więc być mowy o jakimkolwiek braku wyczerpania procedury administracyjnej. Zgodnie z art. 193 § 2 k.p.c., żądanie to należało uznać jako oddzielną sprawę, która jedynie z mocy art. 219 § 1 k.p.c., z uwagi na zachodzący między sprawami związek, mogła się toczyć razem ze sprawą w pierwotnym jej kształcie.

O odmowie odrzucenia pozwu orzeczono więc na podstawie art. 199 § 1 pkt 1 k.p.c. a contrario.

Przechodząc zatem do merytorycznego rozpoznania sprawy, Sąd uznał, że powodowie dochodzili zapłaty kwoty 1 594,95 zł tytułem zwrotu „nadpłaconych” przez nich kwot z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste za lata 2015 – 2018 w wartościach po 383,74 zł za każdy rok (k. 328). Strona pozwana finalnie nie kwestionowała faktu poniesienia przez powodów opłat w kwotach po 1 954,78 zł za każdy rok, zaznaczając jednocześnie, że wobec trwania niniejszego postępowania, będą one rozliczone po przesądzeniu wysokości należnych opłat.

Mając na uwadze regulację art. 221 ust. 2 u.g.n. w zw. z art. 78 ust. 4 u.g.n. uznać należy, że do czasu uprawomocnienia się niniejszego orzeczenia powodowie nie byli zobowiązani do uiszczania opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w jakiegokolwiek kwocie. Obowiązek poniesienia opłaty powstałby w wartości ustalonej w orzeczeniu Sądu, dopiero po uprawomocnieniu się wyroku, ze skutkiem od roku następnego po roku w którym ustalono wysokość opłaty, czyli tu od 2015 roku. Skoro więc w chwili orzekania w sprawie niniejszej nie zaistniał fakt prawomocności wyroku ustalającego wysokość należnej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, żądanie zwrotu świadczeń uiszczonych nienależnie (art. 410 § 2 k.c.) zasługiwało na uwzględnienie.

Jednocześnie w ocenie Sądu nie można twierdzić, by w sprawie doszło do sytuacji przewidzianej w art. 411 ust. 1 k.c., tj. by pozwani w chwili dokonywania świadczeń mieli pozytywną wiedzę, czy też pełne przekonanie, że nie są do świadczenia zobowiązani. Jak wskazuje bowiem Sąd Najwyższy postanowieniem z dnia 5 czerwca 2018 r. (IV CSK 33/18, L.), ponieważ przepis art. 411 pkt 1 k.c. wprowadza wyjątek od ogólnego ustawowego obowiązku zwrotu nienależnie otrzymanego świadczenia, przesłankę wiedzy spełniającego świadczenie nienależne należy interpretować ściśle. W konsekwencji wątpliwości świadczącego co do obowiązku spełnienia świadczenia nie mogą być identyfikowane z wymaganą w art. 411 pkt 1 k.c. pozytywną wiedzą o braku powinności spełnienia świadczenia, nawet jeśli są poważne. Podmiot spełniający w takiej sytuacji świadczenie nienależne może zatem żądać jego zwrotu. Podobnie Sąd Apelacyjny w Krakowie w wyr. z dnia 23 września 2014 r. (I ACa 1465/13, L.) uznał trafnie, że dla realizacji przyczyny wyłączającej obowiązek zwrotu świadczenia, o jakiej mowa w art. 411 pkt 1 k.c., niezbędna jest całkowita wiedza o braku powinności świadczenia po stronie dłużnika, a już powstanie jakichkolwiek w tym względzie wątpliwości niweczy skuteczne odwołanie się do tej podstawy odmowy zwrotu (por. także K. Mularski, w: M. Gutowski, Komentarz KC, t. 1, 2016, s.

1562; D. Fuchs, A. Malik, w: M. Habdas, M. Frasz, Komentarz KC, t. 3, 2018, s. 377). Strona pozwana zarzutów takich nie formułowała, niemniej przedstawiony stan faktyczny wymagał rozważenia także i tej okoliczności.

Nadto, z treści niniejszego, nieprawomocnego jeszcze orzeczenia wynika, że należna opłata powinna wynieść 583,38 zł rocznie, zaś powodowie uiszczali kwoty po 1 954,78 zł. czyli w wypadku uprawomocnienia się wyroku ustalającego wysokość opłat, powstałaby po ich stronie nadpłata w wysokości 1 371,40 zł każdego roku.

Niezależnie od powyższych okoliczności, żądanie powodów podlegało w części oddaleniu, jako że określili oni swoje żądanie jako zapłatę kwoty 1 594,95 zł tytułem zwrotu „nadpłaconych” przez nich kwot z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste za lata 2015 – 2018 w wartościach po 383,74 zł za każdy rok. Tymczasem zsumowana wartość kwot 383,74 zł za 4 lata wynosi 1 534,96 zł, nie zaś 1 594,95 zł. Wiążąca dla Sądu była zaś precyzyjnie wyrażona podstawa faktyczna żądania (4 x 383,74 zł) nie zaś globalna kwota, którą gdyby przyjąć za podstawę faktyczną żądania, to nie wiadomo jak by podzielić na 4 lata (po równo, czy w częściach nierównych). W tej części żądanie pozwu dotyczące zapłaty, podlegało więc oddaleniu.

Oczywiście niezasadny okazał się być przy tym podniesiony przez stronę pozwaną zarzut przedawnienia, jako że podstawą prawną żądania zapłaty był zwrot nienależnego świadczenia, które to roszczenie przedawnia się upływem lat 10 (zgodnie z art. 118 w zw. z art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 13 kwietnia 2018 r. o zmianie ustawy - kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw; Dz.U. z 2018 r. poz. 1104). Świadczenie najdawniej przez powodów spełnione stało się wymagalne już od dnia następnego tj. 9 kwietnia 2015 roku. Pozew o zapłatę został zaś wniesiony dnia 13 kwietnia 2021 roku (k. 334), czym doszło do przerwania biegu przedawnienia

O odsetkach orzeczono w oparciu o dyspozycję art. 481 § 1 k.c., uznając że strona pozwana popadła w opóźnienie w spełnieniu świadczenia od dnia 22 stycznia 2022 roku. Odpis pozwu zawierającego żądanie zapłaty doręczono pełnomocnikowi strony pozwanej dnia 10 stycznia 2022 roku. Sąd przyjął, że po upływie kolejnych 14 dni na analizę żądania, wobec braku spełnienia świadczenia, strona pozwana popadła w opóźnienie, co uzasadniało żądanie naliczania odsetek ustawowych za opóźnienie.

Mając na uwadze powyższe, orzeczono jak w punkcie 6 – 8.

O kosztach postępowania w sprawie o zapłatę, orzeczono stosownie do zasady odpowiedzialności za wynik sporu (art. 100 k.p.c.) uznając, że powodowie przegrali spór jedynie w minimalnej części, co uzasadniało obciążenie strony pozwanej całością tych kosztów. Koszty te sprowadzały się zaś do poniesionej przez powodów opłaty od pozwu w kwocie 502 zł.

Mając przy tym na uwadze, iż wspólne procedowanie sprawy o zapłatę oraz wcześniej wszczętych spraw o ustalenie, miało swoją podstawę w treści art. 219 k.p.c., Sąd uznał, że w zakresie sprawy o zapłatę, zainicjowanej pozwem z dnia 13 kwietnia 2021 roku zastosowanie znalazł art. 98¹ k.p.c. (obowiązującego w sporach wszczętych po dniu 7 listopada 2019 roku), nakazujący od zasądzonej kwoty zwrotu kosztów procesu zasądzić także odsetki na wypadek opóźnienia w spełnieniu świadczenia od daty uprawomocnienia się orzeczenia (wskazanego w pkt 6 – 8) do dnia zapłaty.

Mając na uwadze powyższe, orzeczono jak w sentencji.

Z/ (...)