

Sygn. akt **IC 18/15**

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 lutego 2016 r.

Sąd Rejonowy w Gryficach I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Małgorzata Kowalska

Protokolant: sekr. sądowy Kamila Kielar

po rozpoznaniu w dniu 19 lutego 2016 r. w Gryficach

sprawy z powództwa D. M., K. M.

przeciwko G. P.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli i zapłatę

I. zobowiązuje pozwaną G. P. do złożenia oświadczenia woli następującej treści:

„G. P., jako właściciel nieruchomości zabudowanej, położonej w W., gmina P., obręb (...), stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 0,1992 ha, dla której Sąd Rejonowy w Gryficach V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą za numerem (...):

1) ustanawia odrębną własność lokalu mieszkalnego numer

3 składającego się z jednego pokoju, kuchni, werandy i łazienki

z toaletą, o łącznej powierzchni użytkowej 35,90 m<sup>2</sup>, usytuowanego w budynku numer (...) na ww. działce gruntu, z którym to lokalem związany jest udział wynoszący (...) części w prawie użytkowania wieczystego ww. gruntu oraz we własności części budynku mieszkalnego i innych jego urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali i sprzedaje na rzecz powodów K. M. i D. M., którzy to nabycia dokonują do majątku wspólnego z uwagi na pozostawanie w małżeńskiej wspólności ustawowej, za cenę 7.250 zł (siedmiu tysięcy dwustu pięćdziesięciu złotych), która została uiszczona w całości, własność ww. lokalu wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku i innych urządzeń,

2) oddaje powodom K. M. i D. M., z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe, udział o wartości 434 zł, w prawie użytkowania wieczystego ww. gruntu, na okres 99 lat licząc od dnia, w którym orzeczenie się uprawomocni ustalając, że opłata roczna wynosi 1% ceny udziału w prawie użytkowania wieczystego ww. gruntu, tj. 10,20 zł (dziesięć złotych i dwadzieścia groszy) i płatna jest do dnia 31 marca każdego roku, z góry za każdy rok wraz z odsetkami ustawowymi w przypadku opóźnienia w płatności, a nabywcy uiszcili pierwszą opłatę roczną wynoszącą 25% ceny udziału w prawie użytkowania wieczystego ww. gruntu w wysokości 255,05 zł (dwustu pięćdziesięciu pięciu złotych i pięciu groszy) ”;

II. zasądza od pozwanej solidarnie na rzecz powodów kwotę 4.556,14 zł (czterech tysięcy pięciuset pięćdziesięciu sześciu złotych i czternastu groszy) wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 16 listopada 2014 r. do dnia zapłaty;

III. w pozostałym zakresie powództwo oddala;

IV. zasądza od pozwanej solidarnie na rzecz powodów kwotę 3.104 zł (trzech tysięcy stu czterech złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 5 stycznia 2015 r. powodowie K. M. i D. M., reprezentowani przez zawodowego pełnomocnika, wystąpili do tutejszego Sądu o zobowiązanie pozwanej G. P. do złożenia oświadczenia woli „B. P., jako ustawowy przedstawiciel pozwanej G. P. oświadcza, że:

1. ustanawia odrębną własność lokalu mieszkalnego znajdującego się w budynku mieszkalnym oznaczonym numerem (...) położonym w W., gmina P. na działce oznaczonej numerem geodezyjnym (...) o powierzchni użytkowej 1992 m<sup>2</sup>, dla którego to budynku urządzona jest księga wieczysta numer (...) prowadzona przez Sąd Rejonowy w Gryficach V Wydział Ksiąg Wieczystych,
2. w budynku opisanym w punkcie 1 znajduje się między innymi lokal mieszkalny nr (...) składający się z jednego pokoju, kuchni i werandy o powierzchni użytkowej 35,90 m<sup>2</sup> stanowiący przedmiot ustanowienia odrębnej własności lokalu,
3. z prawem własności tego lokalu związany jest udział wynoszący (...) w działce numer (...) o powierzchni użytkowej 1922 m<sup>2</sup> położonej w obrębie (...) W., gmina P., który G. P. oddaje powodom K. i D. małżonkom M. w użytkowanie wieczyste na okres 99 lat od dnia uprawomocnienia się wyroku,
4. G. P. sprzedaje małżonkom K. i D. M. do majątku objętego wspólnością ustawową małżeńską prawo własności lokalu mieszkalnego numer (...), opisanego wyżej, wraz z udziałem wynoszącym (...) w częściach wspólnych budynku za cenę 7250 zł, która została już uregulowana przez powodów,
5. G. P. ustala wartość udziału (...) w prawie użytkowania wieczystego na kwotę 1012 zł<sup>7</sup>.

Jednocześnie strona powodowa wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanej kwoty 4811,19 zł tytułem zwrócenia powodom otrzymanego od nich świadczenia nienależnego wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 16 listopada 2014 r. do dnia zapłaty. Ponadto powodowie sformułowali wniosek o zasądzenie na ich rzecz od pozwanej kosztów procesu na podstawie przedłożonego na rozprawie spisu kosztów.

W uzasadnieniu powodowie wskazali, że 15 maja 2002 r. Zarząd Miejski w P. ogłosił, że dnia 28 maja 2002 r. odbędzie się przetarg nieograniczony ustny na sprzedaż lokalu i oddanie w wieczyste użytkowanie gruntu. Przedmiotem przetargu był lokal położony w W. (...) oraz oddanie w wieczyste użytkowanie działki (...) o powierzchni 1922m<sup>(2)</sup> w udziale do 11,65%. Wartość nieruchomości określono na kwotę 3974 zł, a w ogłoszeniu o przetargu brak było postanowień dotyczących terminu zapłaty ceny sprzedaży za lokal oraz użytkowanie wieczyste. W przetargu uczestniczyli powodowie i uchybieniem treści protokołu przetargu było wskazanie tylko K. M. jako nabywcy nieruchomości. Powodowi nabyli bowiem nieruchomość do majątku wspólnego. W dalszej kolejności powodowie wskazali, że po przetargu nieruchomość została im wydana do korzystania, zaś cena określona w protokole przetargu była przez nich uiszczana w ratach, z których ostatnią spłacili w dniu 31 maja 2014 r. Powodowie wskazali, że pozwana po przetargu nie podejmowała żadnych czynności, a w szczególności nie wskazała terminu sporządzenia notarialnej umowy kupna. Dodatkowo podnieśli, że już po uiszczeniu ceny nabycia nieruchomości pracownik pozwanej poinformował ich o potrzebie uregulowania kwoty 311,19 zł tytułem opłaty za użytkowanie wieczyste. Powodów zapewniono, że po jej uiszczeniu, zostanie przygotowana dokumentacja do sporządzenia aktu notarialnego. Ponieważ powyższe nie nastąpiło, powodowie udali się na spotkanie z Zastępcą B. P., który powiedział im, że „należy zapłacić kwotę 6000 zł i da akt notarialny do ręki”. Zdaniem Zastępcy B. kwota ta miała stanowić zapłatę za „bezprawne mieszkanie w lokalu” przez powodów, a następnie wskazał, że jest to opłata należna „za odwlekanie za sporządzenie aktu notarialnego”. Powodowie wskazali także, że udali się do B. P., który poinformował ich „że idzie im na rękę” i

jeśli zapłacą 4500 zł to zamieszkają w lokalu. O ile zaś nie zdecydują się na to – będą musieli opuścić mieszkanie, a zapłacone przez nich pieniądze zostaną im zwrócone. W dniu 17 września 2014 r. powodowie zapłacili 4500 zł, a w dniu 26 września 2014 r. przedłożono im do podpisania formularz aneksu do protokołu z dnia 28 maja 2002 r. z przeprowadzonego przetargu ustnego nieograniczonego na sprzedaż lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w (...). Pismem z dnia 14 października 2014 r. powodowie, reprezentowani przez zawodowego pełnomocnika, zażądali od pozwanej zwrotu do dnia 15 listopada 2014 r., kwoty 4811,19 zł. Pozwana na powyższe wezwanie nie odpowiedziała. W ocenie powodów nie byli oni zobowiązani do świadczenia na rzecz pozwanej należności w kwocie 4811,19 zł, a więc podlega ona zwrotowi na ich rzecz w oparciu o przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu. Powodowie wskazali w dalszej kolejności, że w ogłoszeniu z dnia 15 maja 2012 r. cena wywoławcza nieruchomości wynosząca 3794 zł nie może być inaczej interpretowana niż cena obejmująca ustawowo określone dwa składniki wymienione w art. 35 ust. 2 pkt 6 i 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. W konsekwencji wskazana w protokole przetargu suma 7250 zł wylicytowana przez powodów obejmuje zarówno cenę sprzedaży lokalu, jak i opłaty za użytkowanie wieczyste. Powodowie powołali się także na brzmienie art. 41 ust. 1 ww. ustawy oraz na treść § 3 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 13 stycznia 1998 r. w sprawie określenia szczegółowych zasad i trybu przeprowadzania przetargów na zbycie nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy (Dz. U. Nr 9 poz. 30). Wskazali, że zaniedbaniem organizatora przetargu było zaniechanie wskazania w ogłoszeniu o przetargu wszystkich elementów cenotwórczych. Jednocześnie podnieśli, że nie można ustalać dodatkowych warunków po ukazaniu się ogłoszenia o przetargu, a prawodawstwo nie zna takiej formy prawnej, jak aneks do protokołu z przetargu.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa w zakresie żądania wyrażonego w punkcie 2 pozwu oraz o zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu strona pozwana wskazała, że uznaje roszczenie zgłoszone przez powodów punkcie I pozwu. Podkreśliła, że nie dysponuje dokumentem wzywającym powodów do zawarcia umowy po zakończeniu przetargu, niemniej jednak brak inicjatywy organizatora przetargu nie jest równoznaczny z pozbawieniem nabywcy uprawnień do domagania się zawarcia umowy i z uchylaniem się przez sprzedawcę od złożenia oświadczenia woli. Zgodnie z ogłoszeniem o przetargu kupujący zobowiązany był do poniesienia kosztów związanych z zawarciem umowy notarialnej. Skoro więc koszty zawarcia umowy zostały przeniesione na stronę kupującą, to należy wyciągnąć logiczny wniosek, że również w gestii kupującego leżała inicjatywa doprowadzenia do zawarcia umowy notarialnej. Pozwana podkreśliła, że do tej pory powodowie nie domagali się zawarcia umowy, poza ustnymi rozmowami w czerwcu 2014 r., kiedy to B. wyraził gotowość zawarcia umowy. Pozwana podniosła, że warunkiem koniecznym dla zawarcia umowy sprzedaży było oszacowanie wartości udziału w gruncie i konieczność zawarcia w tym względzie aneksu do protokołu z przetargu. Pozwana podkreśliła, że nie dała powodu do wytoczenia powództwa w zakresie punktu I pozwu i uznaje tę część powództwa przy pierwszej czynności procesowej. Odnosząc się zaś do roszczenia wyrażonego w punkcie 2 pozwu pozwana wskazała, iż jest ono bezzasadne. Podstawą prawną żądania zapłaty kwoty 4.500 zł był przepis art. 18 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego. Pozwana wskazała, że powodowie otrzymali lokal, jednakże zajmowali go bez tytułu prawnego, więc zasadne było żądanie przez Zastępcę B. kwoty 6000 zł tytułem odszkodowania za zajmowanie lokalu za okres od czerwca 2002 r. do lipca 2014 r. Łącznie z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu G. P. przysługuje od powodów kwota 9.041,24 zł. Również kwota 311,10 zł zapłacona przez powodów tytułem pierwszej opłaty za użytkowanie wieczyste była należna. Powołując się na brzmienie art. 70 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, treść § 3 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 13 stycznia 1998 r. w sprawie określenia szczegółowych zasad i trybu przeprowadzania przetargów na zbycie nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy pozwana podkreśliła, że należy odróżnić cenę sprzedaży nieruchomości od pierwszej opłaty za użytkowanie wieczyste. Cena sprzedaży ustalona w przetargu nie mogła obejmować pierwszej opłaty za użytkowanie wieczyste. Jednocześnie pierwsza wycena nieruchomości (przygotowana na potrzeby przetargu) obejmowała jedynie oszacowanie wartości samego lokalu, bez udziału w gruncie. Stąd też zdaniem pozwanej zaistniała konieczność późniejszej wyceny udziału i przygotowania zaproponowanego „aneksu” do protokołu z przetargu.

W toku rozprawy dnia 12 sierpnia 2015 r. powodowie wskazali, że pozwana wprowadziła ich w błąd pozwalając myśleć, że skoro przetarg wygrali i są zobowiązani do zapłaty ceny – stali się właścicielami nieruchomości. Z błędu tego

pozwana przez wiele lat ich nie wyprowadziła. Powodowie podkreślili, że nie są im znane regulacje prawne dotyczące przeprowadzania przetargów.

Postanowieniem z dnia 12 sierpnia 2015 r. Sąd skierował strony do postępowania mediacyjnego.

Podczas spotkania mediacyjnego w dniu 15 września 2015 r. nie wypracowano warunków ugody.

Pismem procesowym z dnia 28 sierpnia 2015 r. powodowie zmienili żądanie pozwu. Wskazali, że wartość przedmiotu sporu w zakresie punktu 1 petitum pozwu wynosi 8793,74 zł. Jednocześnie powodowi zmienili punkt 1.6 petitum pozwu w ten sposób, że zamiast dotychczasowego żądania wnieśli o zobowiązanie pozwanej G. P. do złożenia następującego oświadczenia woli: „udział oddany powodom przez pozwaną w użytkowanie wieczyste opisany w punkcie 3 zostaje oddany na następujących warunkach:

- a) wartość udziału w gruncie ustalona została na kwotę 1012 zł,
- b) wysokość pierwszej opłaty rocznej z tytułu ustanowienia użytkowania wieczystego gruntu ustalona została na kwotę 311,09 zł brutto,
- c) powodowie są obowiązani uregulować pierwszą opłatę roczną wymienioną w punkcie 6b w terminie 14 dni od uprawomocnienia się wyroku,
- d) powodowie zobowiązani są wносить opłaty roczne przez okres 99 lat poczynając od uprawomocnienia się wyroku do 31 marca każdego roku z góry za okres każdego roku oraz uiścić odsetki ustawowe w przypadku zwłoki we wnoszeniu opłat. Opłaty rocznej nie pobiera się za rok, w którym zostało ustanowione prawo użytkowania wieczystego, t.j. za rok w którym wyrok się uprawomocnił i wymagalna stała się pierwsza opłata roczna,
- e) wysokość opłat rocznych wynosi 12,45 zł. Wysokość opłat może ulec aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata w związku ze zmianą wartości rynkowej gruntu, jeżeli wartość gruntu ulegnie zmianie,
- f) pozwana stwierdza, że nieruchomości została powodom wydana,
- g) zarząd nieruchomością wspólną sprawowany będzie na zasadach i warunkach określonych w rozdziale 4 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali,
- h) pozwana żąda zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jeżeli powodowie przed upływem 5 lat dokonają zbycia nieruchomości na rzecz osób innych niż bliskie lub wykorzystają nieruchomość na cele inne niż mieszkalne,
- i) pozwana oświadcza iż opisany w punkcie 1 i 2 lokal mieszkalny posiada wspólną instalację grzewczą dla wszystkich lokali usytuowanych w tym budynku oraz, że dla tego budynku nie zostało dotychczas sporządzone świadectwo charakterystyki energetycznej, zaś powodowie oświadczają, iż powyższe przyjmują do wiadomości i że z tego tytułu nie będą mieć do pozwanej żadnych roszczeń w przyszłości.

W piśmie procesowym z dnia 14 grudnia 2015 r. pozwana wskazała, że nie wyraża zgody na zawarcie umowy o treści zaproponowanej przez powodów w piśmie z dnia 28 sierpnia 2015 r. Pozwana podniosła, że w księdze wieczystej KW (...) został już dokonany wpis o oddaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste, którego terminy są następujące: do dnia 06.09.2101 dla lokalu nr (...) oraz do dnia 03.07.2102 r. dla lokalu nr (...). Zdaniem pozwanej oddanie powodom nieruchomości powinno uwzględniać już biegnące terminy użytkowania wieczystego i brak jest podstawy do przedłużenia tego okresu, a obecnie możliwe jest jedynie przeniesienie na powodów użytkowania wieczystego, skoro już doszło do oddania gruntu na okres 99 lat. Należy mieć bowiem zdaniem pozwanej na uwadze treść art. 3a ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2015 r., poz. 1892, t.j.). Modyfikacji wymaga pkt 6 d pozwu, poprzez ustalenie obowiązku powodów ponoszenia opłat rocznych za użytkowanie wieczyste do daty 06.09.2101 r. lub 03.07.2102 r. Pozwana wniosła także zastrzeżenia co do zasadności zapisów o bonifikacie.

Pismem procesowym z dnia 5 stycznia 2016 r. powodowie poprawili błędne oznaczenie działki wskazując, że zamiast (...) powinno być (...). Ponadto cofnęły żądania w zakresie punktu 1.6.h oraz 1.6.i, podtrzymując w pozostałym zakresie dotychczas prezentowane stanowisko procesowe.

W toku rozprawy dnia 19 lutego 2016 r. zawodowy pełnomocnik pozwanych złożył spis kosztów domagając się zasądzenia od pozwanej na rzecz powodów łącznie kwoty 4138 zł, w tym: 604 zł tytułem opłaty sądowej od pozwu, 34 zł – tytułem opłat skarbowych od pełnomocnictw oraz kwoty 3500 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika. Argumentując zasadność przyznania wynagrodzenia w ww. kwocie pełnomocnik powodów powołał się na fakt reprezentowania powodów na dwóch rozprawach, zawiły charakter sprawy, przygotowanie trzech obszernych pism procesowych oraz ponadprzeciętny nakład pracy.

### ***Sąd ustalił następujący stan faktyczny***

W czerwcu 2001 r. rzeczoznawca majątkowy W. B. (1) sporządził wycenę nieruchomości składającej się z działki, lokalu mieszkalnego oraz budynku gospodarczego położonej w (...). Celem wyceny było sporządzenie operatu do sprzedaży lokalu, zaś jej przedmiotem – działka, lokal mieszkalny numer (...) oraz budynek gospodarczy w (...). Wartość udziału w działce budowlanej określono na kwotę 397 zł, zaś wartość udziału w działce rolnej – na kwotę 37 zł. Ogółem wartość udziału w działce gruntu określono na kwotę 434 zł. Wartość lokalu mieszkalnego ustalono natomiast na kwotę 3360 zł, a łączną wartość nieruchomości – na kwotę 3794 zł.

Dowód:

- wycena nieruchomości z czerwca 2001 r. – w skoroszycie nr 97.

Pismem z dnia 2 kwietnia 2002 r. D. M. zwrócił się do B. P. o sprzedanie lokalu znajdującego się w byłym ośrodku zdrowia w W. – na cele mieszkalne.

Zarząd Miejski w P., w toku posiedzenia dnia 11 kwietnia 2002 r. postanowił sprywatyzować ww. lokal drogą przetargu.

W dniu 28 maja 2002 r. w U. M. w P. organizator G. P. przeprowadziła przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż lokalu mieszkalnego nr (...) składającego się z jednego pokoju, kuchni, werandy o powierzchni 35,90 m<sup>2</sup> użytkowej oraz oddanie w wieczyste użytkowanie działki nr (...) o powierzchni 1922 m<sup>2</sup> w udziale do 11,65% położonego w (...), gmina P.. Cena wywoławcza nieruchomości wynosiła 3794 zł. W cenie wywoławczej nie wyodrębniono ceny gruntu i ceny lokalu mieszkalnego. W przetargu wzięli udział K. M. i D. M., którzy nabyli opisaną powyżej nieruchomość za kwotę 7250 zł. D. M. i K. M. pozostawali wówczas i pozostają nadal w ustroju małżeńskiej wspólności ustawowej.

W cenie nieruchomości uzyskanej z przetargu nie wyodrębniono ceny gruntu i lokalu, który miał się stać przedmiotem odrębnej własności z chwilą oddania nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste.

Dowód:

- wniosek z dnia 02.04.2002 r. – w skoroszycie nr 97,

- wyciąg z protokołu posiedzenia Z. M. w P. – w skoroszycie nr 97,

- protokół z dnia 28.05.2002 r. – k. 7-8 oraz w skoroszycie nr 97,

- odpis KW (...) – k. 16-20,

- zeznania przesłuchanego w charakterze powoda D. M. – k. 85-86 w zw. z k. 49-50,

- zeznania przesłuchanej w charakterze powódki K. M. – k. 87-88 w zw. z k. 48-49,

- opis nieruchomości - w skoroszybie nr 97,
- zaświadczenie z dnia 12.07.2002 r. - w skoroszybie nr 97,
- rzut lokalu - w skoroszybie nr 97.

Cena udziału w nieruchomości gruntowej uzyskana w ww. przetargu wyraża się kwotą 829,40 zł, zaś cena lokalu uzyskana w przetargu - kwotą 6420,60 zł. Wartość pierwszej opłaty za użytkowanie wieczyste wynosi 255,05 zł, natomiast wysokość opłat rocznych za użytkowanie wieczyste wyraża się kwotą 10,20 zł.

Dowód:

- wycena nieruchomości z czerwca 2001 r. – w skoroszybie nr 97.

Po przeprowadzeniu przetargu w dniu 28 maja 2002 r. pracownik G. P. zajmujący się sprawami przetargów – pan Z. zapewnił K. M. i D. M., że jeśli wpłacą część ceny nabycia, będą mogli przejąć lokal numer (...) położony w (...) do korzystania i rozpocząć jego przystosowanie do zamieszkania. G. P. miała w tym czasie przygotować niezbędną do zawarcia aktu notarialnego dokumentację. W trakcie rozmowy pan Z. nie wspominał, że korzystanie z lokalu ma być odpłatne, nie ustalił też z D. M. i K. M. warunków odpłatności za lokal. Pracownik G. P. nie upominał się od nabywców nieruchomości spłaty pozostałej części ceny nabycia. Wskazał, że może być ona uiszczona w ratach, stosownie do możliwości finansowych nabywców. K. M. i D. M. uiszcili pewną część ceny nabycia na rzecz G. P. i w 2003 r. umówili się na spotkanie z panią, która sprzątała budynek byłego ośrodka zdrowia i dysponowała - z ramienia (...) - kluczami do lokalu numer (...). Wydając klucze małżonkom M. nie przedstawiono im warunków odpłatności za lokal, ani też nie poinformowano, że korzystanie z lokalu ma być odpłatne.

K. M. i D. M. wyremontowali lokal numer (...) położony w (...), przystosowali go do zamieszkania i korzystali z niego na zasadzie użyczenia. Wyodrębnili w lokalu łazienkę i toaletę. Małżonkowie M. zamieszkują w lokalu po dziś dzień. W okresie zamieszkiwania na przedmiotowej nieruchomości przez D. M. i K. G. P. nie wystosowała wobec małżonków żadnego pisma, z którego wynikałoby, że korzystanie z lokalu jest odpłatne, bądź pisma ustalającego warunki odpłatności. Nie wezwała też małżonków o zapłatę reszty ceny nabycia, ani nie poinformowała ich o miejscu i terminie zawarcia umowy sprzedaży. K. M. i D. M. pozostawali w przekonaniu, że są już właścicielami lokalu numer (...) położonego w (...), a akt notarialny jest jedynie formalnym potwierdzeniem tej okoliczności. W związku z powyższym początkowo nie zwracali się do G. P. o wyznaczenie miejsca i terminu zawarcia umowy sprzedaży.

Dowód:

- zeznania przesłuchanego w charakterze powoda D. M. – k. 85-86 w zw. z k. 49-50,
- zeznania przesłuchanej w charakterze powódki K. M. – k. 87-88 w zw. z k. 48-49.

W marcu 2014 r. K. M. i D. M. zaczęli nalegać na sporządzenie aktu notarialnego, którym jeszcze nie dysponowali. W dniu 5 marca 2014 r. małżonkowie M. spotkali się z inspektorem ds. gospodarki nieruchomościami – R. J., który poinformował ich, że akt notarialny będzie sporządzony po uiszczeniu przez nich ceny nabycia w całości. Ponadto poinformowano małżonków M. o konieczności sporządzenia aneksu do protokołu z przetargu dotyczącego opłaty z tytułu użytkowania wieczystego działki (...). Na potrzeby powyższego rzeczoznawca majątkowy W. B. (2) w dniu 14 marca 2014 r. sporządził operat szacunkowy ustalenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej – wartości udziału w gruncie stanowiącym działkę (...). Wartość udziału do (...) działki gruntu (...) ustalono na kwotę 1012 zł.

Dowód:

- notatka służbowa z dnia 05.03.2014 r. - w skoroszybie nr 97,

- zeznania przesłuchanego w charakterze powoda D. M. – k. 85-86 w zw. z k. 49-50,
- zeznania przesłuchanej w charakterze powódki K. M. – k. 87-88 w zw. z k. 48-49,
- operat szacunkowy z dnia 14 marca 2014 r. - w skoroszycie nr 97.

K. M. i D. M. w maju 2014 r. uregulowali ostatecznie cenę nabycia nieruchomości w całości i zwrócili się do G. P. o wskazanie miejsca i daty zawarcia umowy sprzedaży. W trakcie spotkania w dniu 24 czerwca 2014 r. Zastępca B. S. N. poinformował małżonków M., że albo opróżnią lokal numer (...) położony w (...), wydadzą go G. P. i zostanie im zwrócona dotychczas uiszczona cena, albo też uiszczą na rzecz G. P. 6000 zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu. S. N. zapewnił, że „z chwilą uiszczenia kwoty 6000 zł G. niezwłocznie przystąpi do zawarcia aktu notarialnego”. K. M. obawiała się, że lokal zostanie małżonkom odebrany. Po upływie tygodnia od ww. rozmowy małżonkowie M. złożyli wizytę B. P.. Wskazał on, że pójdzie K. M. i D. M. „na rękę” i za mieszkanie w lokalu należy zapłacić tylko 4500 zł, po czym akt notarialny zostanie zawarty. Małżonkowie M. w dniu 17 września 2014 r. uiszcili na rzecz G. P. kwotę 4500 zł, a w dniu 26 września 2014 r. przedłożono im do podpisu aneks do protokołu z dnia 28 maja 2002 r. W aneksie wskazano, że wartość udziału (...) w działce (...) wynosi 1012 zł, pierwsza opłata z tytułu użytkowania wieczystego wynosi 311,19 zł, a opłata roczna za grunt oddany w użytkowanie wieczyste – 12,45 zł. K. M. i D. M. uiszcili na rzecz G. P. kwotę 311,19 zł.

Dowód:

- notatka służbowa z dnia 24.06.2014 r. - w skoroszycie nr 97,
- dowody wpłat – k. 9-11,
- aneks - k. 12,
- zeznania przesłuchanego w charakterze powoda D. M. – k. 85-86 w zw. z k. 49-50,
- zeznania przesłuchanej w charakterze powódki K. M. – k. 87-88 w zw. z k. 48-49.

Wobec faktu, iż G. P. w dalszym ciągu nie wyznaczała miejsca i czasu zawarcia umowy sprzedaży, K. M. i D. M. zwrócili się o pomoc do zawodowego pełnomocnika, który pismem z dnia 14 października 2014 r. zwrócił się do B. P. o zwrócenie małżonkom M. kwoty 4811,19 zł w terminie do 15 listopada 2014 r. oraz o zawiadomienie ich o miejscu i terminie sporządzenia aktu notarialnego. Przedmiotowe pismo nadano w dniu 15 października 2014 r. G. P. je otrzymała, lecz pismo pozostało bez odpowiedzi.

Dowód:

- pismo z dnia 14.10.2014 r. wraz z dowodem nadania – k. 13-15.
- aneks - k. 12,
- zeznania przesłuchanego w charakterze powoda D. M. – k. 85-86 w zw. z k. 49-50,
- zeznania przesłuchanej w charakterze powódki K. M. – k. 87-88 w zw. z k. 48-49.

W dniu 6 września 2002 r. zawarta została umowa ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku nr (...) usytuowanym w W. z równoczesnym oddaniem gruntu w użytkowanie wieczyste do dnia 6 września 2101 r. Dnia 3 lipca 2003 r. zawarta została umowa ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w budynku nr (...) usytuowanym w W. z równoczesnym oddaniem gruntu w użytkowanie wieczyste do dnia 3 lipca 2102 r.

Niesporne.

### **Sąd zważył, co następuje.**

Powództwo okazało się w zdecydowanej części zasadne.

Podstawę prawną roszczenie wysuniętego w punkcie I żądania pozwu stanowi przepis art. 64 kc w związku z art. 1047 § 1 kpc.

W pierwszej kolejności odnotowania wymaga fakt, że choć strona pozwana w odpowiedzi na pozew uznała roszczenie zgłoszone przez powódów punkcie I pozwu, w toku dalszych czynności procesowych – ustosunkowując się do zmiany powództwa w piśmie procesowym z dnia 14 grudnia 2015 r. wyraźnie wskazała, że nie wyraża zgody na zawarcie umowy o treści zaproponowanej przez powódów w piśmie z dnia 28 sierpnia 2015 r. Wobec jednoznacznego wydzwiku sformułowania tej treści, brak było w ocenie Sądu podstaw do przyjęcia, że pozwana w dalszym ciągu podtrzymuje uznanie powództwa w zakresie punktu I pozwu. Zwłaszcza, że strona pozwana od początku konsekwentnie przywoływała argumentację skierowaną przeciwko wnioskowi i twierdzeniom naprowadzonym przez powódów na poparcie roszczenia ujętego w punkcie I pozwu – przed wszystkim co do kwestii związanych z użytkowaniem wieczystym udziału w gruncie. W kontekście powyższego nie może się ostać forsowane przez stronę pozwaną stanowisko, jakoby Sąd związany był uznaniem przez nią powództwa. W istocie bowiem uznanie to miało strictly literalny charakter i dotyczyło kwestii samej zasadności powództwa w zakresie punktu I. Generalnie bowiem G. P. nie negowała samego obowiązku złożenia oświadczenia woli. Co się zaś tyczy poszczególnych elementów składających się na pełną treść tego oświadczenia woli – wbrew twierdzeniom G. P. – strony zajmowały w niniejszym postępowaniu niespójne stanowiska procesowe, a pozwana podnosiła zarzuty przeciwko twierdzeniom wysuwanych przez powódów w tym zakresie.

Ustosunkowując się natomiast do kwestii procedowania przez Sąd w dniu 19 lutego 2016 r. i wydania w tej dacie orzeczenia kończącego postępowanie w sprawie, w ocenie Sądu brak było jakichkolwiek podstaw do odroczenia terminu rozprawy. Odnotować należy, że o terminie rozprawy G. P. skutecznie zawiadomiona została dnia 2 grudnia 2015 r., a więc na ponad 2 miesiące przed wyznaczonym terminem. Niezależnie od tego w jakiej konkretnie dacie pojawiły się dolegliwości zdrowotne B. P. i od kiedy faktycznie przebywał on w związku z powyższym na urlopie wypoczynkowym, okres jaki oddzielał termin rozprawy od daty zawiadomienia o nim ponad wszelką wątpliwość umożliwiał pozwanej zapewnienie w dniu rozprawy stawiennictwa upoważnionego pracownika G. lub ustanowienia pełnomocnika. Sąd dostrzega w tym miejscu wyrażoną przez B. P. wolę osobistego uczestniczenia w rozwiązaniu poddanej pod osąd sprawy. Po pierwsze jednak - w kontekście nieobecności samego B. P. (a także jakiegokolwiek innego upoważnionego pracownika gminy) w toku pierwszej rozprawy dnia 12 sierpnia 2015 r. – zastanawiająca pozostaje deklaracja chęci osobistego uczestniczenia przezeń właśnie w toku drugiej rozprawy. Po wtóre – nie sposób oczekiwać, że wszelkie istotne sprawy pozostające w gestii B. P. oczekiwać będą na „osobiste” ich załatwienie przez B. po ustaniu dolegliwości chorobowych - zwłaszcza, że proces jego leczenia uznać należy za długotrwały. Oczywiście pozostaje w ocenie Sądu, że w zaistniałej sytuacji obowiązki B. P. winien przejąć jego zastępca, do kompetencji którego to wszak ustawowo należy. Zgodnie bowiem z treścią art. 28 g ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U.2015.1515 j.t.). w przypadku przemijającej przeszkody w wykonywaniu zadań i kompetencji wójta spowodowanej jedną z następujących okoliczności:

- 1) tymczasowym aresztowaniem,
- 2) odbywaniem kary pozbawienia wolności wymierzonej za przestępstwo nieumyślne,
- 3) odbywaniem kary aresztu,
- 4) niezdolnością do pracy z powodu choroby trwającej powyżej 30 dni,
- 5) zawieszeniem w czynnościach służbowych



- jego zadania i kompetencje przejmuje zastępca, a w gminach, w których powołano więcej niż jednego zastępcę - pierwszy zastępca.

Przejęcie zadań i kompetencji B. przez jego zastępcę na płaszczyźnie przedmiotowej sprawy było w ocenie Sądu tym bardziej oczywiste, że – jak przekonuje analiza zawartości skoroszytu nr 97, protokół z przeprowadzonego postępowania mediacyjnego i treść zeznań powodów - Zastępca B. zaangażowany był w zaistniały między stronami spór w stopniu nie mniejszym niż sam B.. Jednocześnie Sądowi z urzędu wiadomym jest, że Zastępcą B. pozwanej gminy jest radca prawny, który niejednokrotnie zastępuje G. P. w postępowaniach toczących się z jej udziałem przed tutejszym Sądem. Niezależnie od powyższego zachować należy w polu widzenia, że choć proces chorobowy B. P. nie miał charakteru krótkotrwałego, to żaden z upoważnionych pracowników G. P. – z pewnością wiedząc o chorobie B. trwającej „od końca ubiegłego roku” – nie sygnalizował Sądowi powyższego na przestrzeni blisko dwóch miesięcy. Sąd zaś z urzędu wiedzy w tej kwestii nie posiadał. W świetle powyższego niezasadny jest zarzut procedowania przez Sąd pod nieobecność strony pozwanej, niezależnie od tego, czy wnioskuje ona o rozpoznanie sprawy pod jej nieobecność, czy też nie. Przyjmując słuszność twierdzeń podnoszonych na tę okoliczność przez pozwaną należałoby uznać, że każda nieobecność strony, która nie formułuje wniosku o rozpoznanie sprawy pod jej nieobecność, obowiązałyby Sąd do odroczenia terminu rozprawy z uwagi na ewentualną „możliwość wystąpienia nadzwyczajnego zdarzenia lub ważnej przyczyny w rozumieniu art. 156 kpc”, co z kolei paraliżowałoby pracę Sądu i niechybnie prowadziłyby do przewlekłości postępowań sądowych.

Przechodząc do meritum sprawy, stosownie do treści art. 64 kc prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek danej osoby do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, zastępuje to oświadczenie. Cytowany przepis zawiera materialnoprawną regulację skutków wyroku sądowego stwierdzającego obowiązek złożenia oświadczenia woli. Przewiduje on, że oświadczenie woli strony zobowiązanej do jego złożenia może być zastąpione orzeczeniem sądu. Sąd może wydać takie orzeczenie na żądanie osoby uprawnionej, zainteresowanej dokonaniem określonej czynności prawnej. Regulację zawartą w art. 64 kc od strony procesowej uzupełnia art. 1047 § 1 kpc. Analizowany przepis może być zastosowany, gdy osoba zobowiązana do złożenia oznaczonego oświadczenia woli uchyla się od jego złożenia. O uchylaniu się od złożenia wymaganego oświadczenia woli można natomiast mówić jedynie wtedy, gdy podmiot zobowiązany wyraźnie odmawia jego złożenia albo zachowuje się biernie, pomimo ciężącego na nim obowiązku złożenia takiego oświadczenia (por. A. Walaszek-Pyziół, W. Pyziół, Obowiązek zawarcia umowy o przyłączenie do sieci elektroenergetycznej - węzłowe zagadnienia prawne, PUG 2006, nr 12, s. 9 i n.). Powołany przepis art. 64 kc nie jest więc samoistną podstawą dla kreowania obowiązku złożenia oznaczonego oświadczenia woli. Stanowi on jedynie podstawę prawną do przymusowej realizacji obowiązku, który wynika z innego źródła (por. wyr. SN z dnia 29 stycznia 1999 r., I CKU 86/98, Prok. i Pr. 1999, nr 5, s. 30; wyr. SA w Poznaniu z dnia 7 lutego 2008 r., I ACa 1050/07, OSA 2010, z. 11, s. 35 i n.; wyr. SA w Warszawie z dnia 23 listopada 2010 r., VI ACa 373/10, Lex nr 736250; wyr. SN z dnia 26 października 2011 r., III CSK 16/11, Lex nr 1101659).

W ocenie Sądu na płaszczyźnie przedmiotowej sprawy, w związku z przeprowadzeniem i rozstrzygnięciem w dniu 28 maja 2002 r. przetargu ustnego nieograniczonego na sprzedaż lokalu mieszkalnego nr (...) oraz oddanie w wieczyste użytkowanie udziału do (...) działki gruntu nr (...) o powierzchni 1922 m<sup>2</sup> położonej w (...), gmina P. - zaktualizował się po stronie G. P. obowiązek dokonania określonej czynności prawnej, od realizacji której pozwana uchylila się.

Stosownie do treści art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2000.46.543 j.t.) – w brzmieniu obowiązującym w dacie przetargu – organizator przetargu jest obowiązany zawiadomić osobę ustaloną jako nabywca nieruchomości o miejscu i terminie zawarcia umowy sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości, najpóźniej w ciągu 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu. Wyznaczony termin nie może być krótszy niż 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia. Zgodnie zaś z ust. 2 cytowanej regulacji prawnej jeżeli osoba ustalona jako nabywca nieruchomości nie stawia się bez usprawiedliwienia w miejscu i w terminie podanym w zawiadomieniu, o którym mowa w ust. 1, organizator przetargu może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi. W zawiadomieniu zamieszcza się informację o tym uprawnieniu. Powołany przepis nie pozostawia wątpliwości, że osoba nabywcy nieruchomości ustalona w wyniku przetargu zobowiązana

jest do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości lub oddania nieruchomości gruntowej w wieczyste użytkowanie. Termin i miejsce zawarcia umowy wyznacza organizator przetargu i jest zobowiązany o terminie tym w ciągu 21 dni zawiadomić nabywcę nieruchomości. Wyznaczony termin zawarcia umowy nie może być krótszy niż 7 dni od doręczenia nabywcy zawiadomienia. Termin ten może być określony zarówno poprzez wskazanie określonej daty, jak też poprzez wskazanie terminu liczonego od dnia doręczenia zawiadomienia. Jeżeli zaś osoba ustalona jako nabywca nieruchomości nie przystąpi do zawarcia umowy bez usprawiedliwienia, organizator przetargu może odstąpić od zawarcia umowy i zatrzymać wpłacone wadium. Odnotować należy, że - niezależnie od wskazanego uprawnienia - obu stronom - zarówno wyłonionemu w wyniku przetargu nabywcy nieruchomości, jak i organizatorowi przetargu - służy roszczenie o zawarcie umowy. Powyższe nie zmienia jednak ogólnej zasady dającej się wyinterpretować z powołanego powyżej przepisu, że to na organizatorze przetargu, a więc na G. P., spoczywał obowiązek wyznaczenia i zawiadomienia powodów, w ciągu 21 dni od rozstrzygnięcia przetargu, o terminie i miejscu zawarcia umowy sprzedaży. Nie ulega wątpliwości, że na gruncie niniejszej sprawy G. P. z obowiązku tego się nie wywiązała, czego zasadniczo nie negowała wskazując, iż nie dysponuje dokumentem wzywającym powodów do zawarcia umowy po zakończeniu przetargu. Nie można przy tym jednak zgodzić się z forsowanym przez pozwaną stanowiskiem, że skoro koszty zawarcia umowy zostały przeniesione – stosownie do ogłoszenia o przetargu - na stronę kupującą, to należy wyciągnąć logiczny wniosek, że również w gestii kupującego leżała inicjatywa doprowadzenia do zawarcia umowy notarialnej. Po pierwsze, strona pozwana nie przedłożyła żadnego dowodu dokumentarnego w postaci ogłoszenia o przetargu, z treści którego wynikałyby zapisy na jakie się ona powołuje. Po wtóre, rozstrzygające znaczenia dla ustalenia na kim spoczywał obowiązek wyznaczenia i zawiadomienia powodów o miejscu i terminie zawarcia umowy ma powyżej przytoczony przepis ustawy. Brak też podstaw do przyjęcia, aby zaniechanie G. P. w tym zakresie tłumaczyć mógł fakt, iż powodowie nie domagali się zawarcia umowy, czy też okoliczność, że od razu nie uiszcili oni cenę kupna w całości. Nie można bowiem zatracać z pola widzenia, że powodowie to osoby nie mające wykształcenia prawniczego i nierozeznane w procedurach przetargowych, co z kolei winno być domeną organizatora przetargu. W ocenie Sądu powodowie zasadnie mogli oczekiwać, iż podmiot profesjonalny – gmina organizująca przetarg sprawnie i w sposób prawidłowy doprowadzi postępowanie z nim związane do samego końca. Zgodnie zaś z art. 70 st. 1 ugn cena nieruchomości sprzedawanej w drodze przetargu podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność. Tak więc fakt nieuiszczenia przez powodów ceny kupna w całości bezpośrednio po przetargu nie mógł niejako tamować pozwanej w wyznaczeniu miejsca i terminu zawarcia umowy i powiadomieniu o tym powodów. Powodowie mieli bowiem czas na uiszczenie ceny nabycia w całości aż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność. Zarzut, że nie uczynili tego wcześniej nie jest w ocenie Sądu zasadny, skoro cytowany powyżej przepis w taki, a nie inny sposób kształtuje zasady płatności ceny nabycia, zaś strona pozwana, mimo deklarowanej aktywnej postawy w procesie, nie naprowadziła żadnych wniosków dowodowych dla wykazania, że pozwani zobligowani byli uiszczyć cenę nabycia w innej, wcześniejszej dacie. W ocenie Sądu pozwana akcentując okoliczność, że to powodowie pozostali bierni i nie domagali się zawarcia umowy sprzedaży, przerzuca na nich ciężar odpowiedzialności za uchybienie leżące po jej stronie, co - jak zostanie wykazane w dalszej części postępowania - znamionuje postawę G. P. w tej sprawie. Nie sposób przy tym wykluczyć, że osoby cechujące się większą aniżeli powodowie świadomością prawną w istocie nalegaliby na unormowanie sytuacji prawnej i znacznie szybciej doprowadzili do sfinalizowania umowy sprzedaży. Rzecz jednak w tym, że treść zeznań powodów przesłuchanych w charakterze strony, dobitnie dowodzi, iż czuli się oni właścicielami, a skoro wydano im lokal do korzystania, pozwolono im uiszczać cenę nabycia w ratach, na przestrzeni wielu lat i nikt nigdy nie domagał się od nich zapłaty należności w całości – brak podstaw, aby zarzucać powodom, że ich przekonanie było nieuzasadnione.

Mając na uwadze powyższe, Sąd uznał roszczenie ujęte w punkcie I pozwu za usprawiedliwione i orzekł jak w punkcie I sentencji.

Zasadniczo poza przedmiotem sporu pozostawała kwestia ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego numer (...) składającego się z jednego pokoju, kuchni i werandy łazienki z toaletą o łącznej powierzchni użytkowej 35,90 m<sup>2</sup>, usytuowanego w budynku numer (...) na działce gruntu oznaczonej numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 0,1992 ha, dla której Sąd Rejonowy w Gryficach V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą za numerem (...), z którym to lokalem związany jest udział wynoszący (...).000 części w prawie użytkowania

wieczystego ww. gruntu oraz we własności części budynku mieszkalnego i innych jego urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali. G. P. – co do samej zasady - nie kwestionowała ciężącego na niej obowiązku ustanowienia odrębnej własności opisanego powyżej lokalu i jego sprzedaży na rzecz powodów K. M. i D. M.. Pozorne wątpliwości może w analizowanym zakresie wywoływać okoliczność nabycia tego składnika majątkowego przez powodów do ich majątku wspólnego. Niewątpliwą jednak nieprawidłowością zapisu protokołu z dnia 28 maja 2002 r. z przeprowadzonego przetargu jest wymienienie w nim jako nabywcy wyłącznie K. M., podczas gdy powodowie razem brali udział w tym przetargu, zaś pod protokołem jako nabywca podpisał się D. M.. Okolicznością bezsporną w niniejszej sprawie pozostawał tymczasem fakt, że małżonkowie M. zarówno w dacie przeprowadzenia przetargu, jak i w dniu orzekania przez Sąd pozostawali w ustroju małżeńskiej wspólności ustawowej. W związku z powyższym Sąd orzekł o obowiązku pozwanej do złożenia oświadczenia woli o sprzedaży na rzecz powodów – do ich majątku wspólnego - własności opisanego powyżej lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku i innych urządzeń, za cenę 7250 zł, której wysokość i fakt ostatecznego uiszczenia także nie była przez pozwaną kwestionowana.

Istota sporu w odniesieniu do roszczenia ujętego w punkcie I żądania pozwu ogniskowała się wokół kwestii oddania, czy też przeniesienia – jak domagała się tego pozwana - na rzecz powodów udziału wynoszącego (...)000 części w prawie użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działkę (...) położoną w W.. Początkowo bowiem strona powodowa stanowczo sprzeciwiała się obciążeniu jej przez pozwaną pierwszą opłatą za użytkowanie wieczyste gruntu. Uzasadniając swoje stanowisko procesowe powodowie podnosili, że wskazana w protokole przetargu suma 7250 zł obejmuje zarówno cenę sprzedaży lokalu, jak i opłaty za użytkowanie wieczyste, a więc uiszczenie dodatkowej opłaty było niezasadne. Jednocześnie powodowie podnieśli, że nie można ustalać dodatkowych warunków przetargu po ukazaniu się ogłoszenia o przetargu, a prawodawstwo nie zna takiej formy prawnej, jak aneks do protokołu z przetargu. W toku rozprawy dnia 12 sierpnia 2015 r. powodowie utrzymywali ponadto, że przystępując do przetargu nie wiedzieli, że poza ceną kupna będzie na nich spoczywał obowiązek uiszczenia opłat za użytkowanie wieczyste, a pytani o przedmiot przetargu wskazywali, że był to „lokal i jakiś udział”. Powyższe spowodowało, że Sąd powziął wątpliwość, czy udziałowi powodów w przetargu towarzyszył zamiar nabycia prawa własności lokalu mieszkalnego nr (...) wraz z udziałem (...) części w prawie wieczystego użytkowania działki nr (...). Treść zeznań powodów oraz ich stanowisko procesowe w połączeniu z zaniechaniem wskazania przez organizatora w ogłoszeniu o przetargu wszystkich elementów cenotwórczych poddawało bowiem pod wątpliwość, czy powodowie obejmowali swoją świadomością nabycie udziałów w prawie użytkowania wieczystego, z czym nierozdzielnie wiązało się nabycie własności lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w (...). Mając na uwadze powyższe wątpliwości Sąd w toku rozprawy dnia 12 sierpnia 2015 r. skierował sprawę do postępowania mediacyjnego, co jednak nie doprowadziło do wypracowania warunków ugody.

Ostatecznie jednak strona powodowa uznała, że opłaty z tytułu użytkowania wieczystego są pozwanej należne, wyrazem czego była zmiana stanowiska procesowego powodów, jaka dokonała się pismem z dnia 28 sierpnia 2015 r. W świetle dokonanej zmiany powództwa, opisane powyżej wątpliwości utraciły aktualność.

Zgodnie z treścią art. 71 ust. 1 ugn (w brzmieniu obowiązującym w dacie przetargu) za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne. Na mocy ust. 2 powołanego przepisu pierwsza opłata za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu podlega zapłacie jednorazowo, nie później niż do dnia zawarcia umowy o oddanie tej nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Pierwszą opłatę za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste w drodze bezprzetargowej można rozłożyć na oprocentowane raty. W sprawach tych stosuje się odpowiednio przepis art. 70 ust. 2-4 (ust. 3). Opłaty roczne wnoszą się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. Opłaty rocznej nie pobiera się za rok, w którym zostało ustanowione prawo użytkowania wieczystego. Właściwy organ, na wniosek użytkownika wieczystego, może ustalić inny termin zapłaty, nie przekraczający danego roku kalendarzowego (ust. 4).

Z kolei na podstawie art. 72 ust. 1 ugn opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z art. 67. Zgodnie z ust. 2 tego przepisu stawka procentowa pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego wynosi od 15% do 25% ceny nieruchomości gruntowej. Na mocy

ust. 3 cytowanego artykułu wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomości gruntowa została oddana, i wynosi:

- 1)za nieruchomości gruntowe oddane na cele obronności i bezpieczeństwa państwa, w tym ochrony przeciwpożarowej - 0,3% ceny,
- 2)za nieruchomości gruntowe pod budowę obiektów sakralnych wraz z budynkami towarzyszącymi, plebanii w parafiach diecezjalnych i zakonnych, archiwów i muzeów diecezjalnych, seminariów duchownych, domów zakonnych oraz siedzib naczelnych władz kościołów i związków wyznaniowych - 0,3% ceny,
- 3)za nieruchomości gruntowe na działalność charytatywną oraz na niezarobkową działalność: opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, wychowawczą, naukową lub badawczo-rozwojową - 0,3% ceny,
- 4)za nieruchomości gruntowe pod budownictwo mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej i innych celów publicznych oraz działalność sportowo-turystyczną - 1% ceny,
- 5)za pozostałe nieruchomości gruntowe - 3% ceny.

Przepis art. 67 ust. 1 ugn stanowi, że cenę nieruchomości ustala się na podstawie jej wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

2. Przy sprzedaży nieruchomości w drodze przetargu stosuje się następujące zasady ustalania cen:

- 1)cenę wywoławczą w pierwszym przetargu ustala się w wysokości nie niższej niż wartość nieruchomości,
- 2)cenę wywoławczą w drugim przetargu można ustalić w wysokości niższej niż wartość nieruchomości, jednak nie niższej niż 50% tej wartości,
- 3) cenę nieruchomości, którą jest obowiązany zapłacić jej nabywca, ustala się w wysokości ceny uzyskanej w wyniku przetargu,
- 4)jeżeli przetargi nie przyniosły rezultatów, cenę nieruchomości ustala się w wysokości uzgodnionej z jej nabywcą.

3. Przy sprzedaży nieruchomości w drodze bezprzetargowej cenę nieruchomości ustala się w wysokości nie niższej niż jej wartość.

4. Przepisów ust. 2 i 3 nie stosuje się przy sprzedaży nieruchomości na rzecz przedstawicielstw, o których mowa w art. 61 ust. 1.

Przywołane powyżej regulacje prawne przekonują, że opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z art. 67 ugn (a więc od wysokości ceny uzyskanej za nieruchomość gruntową w wyniku przetargu). Stawka procentowa opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych oddanych na cele mieszkaniowe kształtuje się przy tym na poziomie 1%, zaś stawka procentowa pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego wynosi od 15% do 25% ceny nieruchomości gruntowej. Punktem wyjścia dla poczynienia ustaleń w przedmiocie należnych od powodów opłat z tytułu użytkowania wieczystego jest więc ustalenie ceny nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z art. 67 ugn (a więc od wysokości ceny uzyskanej w przedmiotowej sprawie za udział w nieruchomości gruntowej w wyniku przetargu). Tymczasem z niezrozumiałych dla Sądu powodów, w sposób całkowicie nieprzystający do powołanych powyżej regulacji prawnych, strona powodowa w postępowaniu przedsądowym ustaliła w drodze aneksu do protokołu z dnia 28 maja 2002 r. wysokość opłat z tytułu użytkowania wieczystego według ww. stawek procentowych ale liczonych od wartości udziału w działce nr (...), ustalonej operatem szacunkowym sporządzonym blisko 12 lat po przeprowadzeniu przetargu, a to w dniu 14 marca 2014 r. W ocenie Sądu zastosowany przez pozwaną i niejako powielony przez powodów w piśmie procesowym z dnia 28 sierpnia 2015 r. sposób ustalenia wysokości opłat za użytkowanie wieczyste udziału w gruncie pozostaje zdecydowanie nie do zaakceptowania, nawet w sytuacji, gdy obie strony postępowania zgodnie przy nim

obstają. Rzeczą Sądu w postępowaniu inicjowanym w trybie art. 64 kc w związku z art. 1047 § 1 kpc jest przede wszystkim takie ukształtowanie oświadczenia woli strony pozwanej, aby obejmowało ono wszystkie istotne dla danego stosunku prawnego elementy, kompleksowo stosunek ten normowało, a przede wszystkim – aby oświadczenie to nie było sprzeczne z prawem i nie zmierzało do jego obejścia. Nie sposób nie odnotować, że postulowany przez pozwaną sposób ustalenia opłat za oddanie udziału w nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu jest sprzeczny z bezwzględnie obowiązującym w tym zakresie i przywołanymi powyżej przepisami prawa. Na takie ukształtowanie oświadczenia woli strony pozwanej Sąd nie mógł wyrazić zgody. Jednocześnie z uwagi na obligatoryjne elementy oświadczenia woli o oddaniu udziału w nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste Sąd zobligowany był zawrzeć w oświadczeniu woli, które za stronę pozwaną formułował, wysokość zarówno opłat rocznych, jak i pierwszej opłaty za użytkowanie wieczyste. Brak było przy tym w ocenie Sądu podstaw do tego, aby to powodów obciążać negatywnymi konsekwencjami zaniedbań, jakich dopuściła się pozwana w odniesieniu do realizowania procedury przetargowej. Nie ulega jednak w ocenie Sądu wątpliwości, że zaistniałe na gruncie przedmiotowej sprawy trudności w ustaleniu wysokości opłat za użytkowanie wieczyste to efekt niewyodrębnienia przez organizatora w cenie nieruchomości uzyskanej z przetargu ceny nieruchomości gruntowej i z osobną cenę lokalu, który miał się stać przedmiotem odrębnej własności z chwilą oddania nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste. Zaniechanie powyższe stanowiło ewidentne naruszenie § 3 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 13 stycznia 1998 r. w sprawie określenia szczegółowych zasad i trybu przeprowadzania przetargów na zbycie nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy (Dz. U. Nr 9 poz. 30). W dacie przeprowadzenia przetargu ww. przepis stanowił, że w cenie nieruchomości uzyskanej w przetargu wyodrębnia się, do ustalenia opłat, o których mowa w art. 71, cenę gruntu, budynków albo lokali i innych urządzeń znajdujących się na tym gruncie, które staną się przedmiotem odrębnej własności z chwilą oddania nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste. Przy wyodrębnieniu tych cen przyjmuje się proporcje zachodzące między nimi w cenie wywoławczej. Storna pozwana utrzymywała w toku postępowania, że konieczność sporządzenia aneksu do protokołu z dnia 28 maja 2002 r. i ustalenia opłat za użytkowanie wieczyste udziału w gruncie podyktowana była tym, iż sporządzając pierwszą wycenę rzeczoznawca majątkowy wycenił sam lokal, bez udziału w gruncie. Z powyższą argumentacją nie sposób się zgodzić. Analiza treści wyceny z czerwca 2001 r. sporządzonej w celu sprzedaży nieruchomości wyraźnie bowiem wskazuje, że biegły wycenił tak wartość lokalu mieszkalnego – na kwotę 3360 zł, jak też wartość udziału w działce gruntu - na kwotę 434 zł. Łącznie wartość nieruchomości oszacowano w tejże wycenie na kwotę 3794 zł, stanowiącą cenę wywoławczą nieruchomości w trakcie przetargu. Z tych względów całkowicie niepotrzebne i niemiarodajne dla poczynienia ustaleń w odniesieniu do wysokości opłat za oddanie udziału w nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste było zlecenie w 2014 r. ponownej wyceny i ustalanie wysokości tychże opłat nie na podstawie ceny udziału w nieruchomości gruntowej uzyskanej ze sprzedaży w drodze przetargu, a na podstawie wartości tego udziału w 2014 r. Z tych względów Sąd ustalił procentowy udział wartości udziału w nieruchomości gruntowej w wartości całej nieruchomości ( $434 \text{ zł} \times 100 \% : 3794 \text{ zł} = 11,44\%$ ), a następnie proporcjami zachodzącymi pomiędzy wartością lokalu a wartością udziału w nieruchomości gruntowej posłużył się dla wyodrębnienia w cenie nieruchomości uzyskanej w przetargu ceny udziału w gruncie i ceny lokalu ( $7250 \text{ zł} \times 11,44\% : 100\% = 829,40 \text{ zł}$  – cena udziału w gruncie uzyskana w przetargu;  $7250 \text{ zł} \times 88,56\% : 100\% = 6420,60 \text{ zł}$  – cena lokalu uzyskana w przetargu). W dalszej kolejności dla poczynienia ustaleń w odniesieniu do pierwszej opłaty za użytkowanie wieczyste Sąd posłużył się ceną uzyskaną za udział w nieruchomości gruntowej w wyniku przetargu, tj. 829,40 zł i ustalił wartość I opłaty za użytkowanie wieczyste w wysokości 255,05 zł ( $829,40 \text{ zł} \times 25\% = 207,35 \text{ zł} \times 23\%$  podatku VAT obowiązującej w dacie orzekania) oraz wysokość opłat rocznych za użytkowanie wieczyste w wysokości 10,20 zł ( $829,40 \text{ zł} \times 1\% = 8,294 \text{ zł} \times 23\%$  podatku VAT obowiązującej w dacie orzekania). W ocenie Sądu takie ukształtowanie oświadczenia woli pozwanej nie stawowi wyjścia ponad żądanie pozwu, a mieści się w jego ramach i odpowiada wymogom bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa. Orzec zgodnie ze stanowiskiem pozwanej i powielającym je stanowiskiem powodów Sąd z przyczyn zaprezentowanych powyżej nie mógł. Sąd nie mógł też ukształtować oświadczenia woli strony pozwanej z pominięciem tych elementów, ani oddalić zasadnego żądania pozwu ujętego w punkcie I. Z tych względów Sąd orzekł jak w punkcie I sentencji.

Sąd oddalił (w punkcie III wyroku) powództwo w zakresie roszczenia zgłoszonego przez powodów punkcie I pozwu w odniesieniu do ustalonych niezgodnie z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa wysokości opłat za użytkowanie wieczyste, a także w odniesieniu do żądania określenia zasad aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste.

Sąd uznał za zbędne regulowanie drugiej spośród ww. kwestii w orzeczeniu kończącym postępowanie w sprawie. Sąd oddalił powództwo w analizowanym zakresie także co do żądania unormowania obowiązku powodów, albowiem treścią żądania pozwu objęte było wyłącznie zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli przez G. P.. Ponadto Sąd oddalił powództwo w zakresie żądania zawartego w punkcie I pozwu także w tej części, w jakiej powodowie domagali się oznaczenia, że pierwsza opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego gruntu płatna jest w terminie 14 dni od uprawomocnienia się wyroku. Dla rozstrzygnięcia takiego brak jest w ocenie Sądu podstaw normatywnych. Nie jest natomiast sporną okolicznością, że tytułem I opłaty za użytkowanie wieczyste powodowie uiścili już na rzecz pozwanej kwotę 311,19 zł, a zatem Sąd wskazał w treści orzeczenia, że nabywcy uiścili już tę opłatę w kwocie 255,05 zł, co do nadpłaty orzekł natomiast w punkcie II wyroku.

Sąd nie podzielił zapatrywań strony pozwanej w odniesieniu do powinnościi orzeczenia wyłącznie o przeniesieniu na rzecz powodów (a nie oddaniu) udziału wynoszącego (...) w prawie użytkowania wieczystego gruntu w działce nr (...) położonej w W., ani też stanowiska pozwanej, jakoby Sąd zobligowany był przy oznaczeniu okresu użytkowania wieczystego uwzględnić już biegnące terminy użytkowania wieczystego.

Zgodnie z brzmieniem art. 3a ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U.2015.1892 j.t.) przy oddawaniu w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu, jako prawa związanego z odrębną własnością lokali, stosuje się następujące zasady:

1)nie oddaje się gruntu we współużytkowanie wieczyste, jeżeli stanowi on przedmiot współwłasności związanej z własnością uprzednio wyodrębnionych lokali;

2)nie sprzedaje się udziału we współwłasności gruntu, jeżeli grunt ten stanowi przedmiot współużytkowania wieczystego związanego z własnością uprzednio wyodrębnionych lokali;

3)ustala się jeden termin trwania prawa użytkowania wieczystego w odniesieniu do wszystkich udziałów we współużytkowaniu wieczystym, niezależnie od daty wyodrębnienia lokalu, z którym jest związany udział w tym prawie.

Na mocy ust. 2 cytowanego przepisu jeżeli przy ustanowieniu odrębnej własności lokali ustanowiono różne terminy trwania prawa współużytkowania wieczystego przynależnej do tych lokali działki budowlanej, właściciele wyodrębnionych lokali mogą żądać zmiany terminów przez przyjęcie jednego terminu dla wszystkich udziałów we współużytkowaniu wieczystym tej działki. Z żądaniem takim może wystąpić także właściwy organ. Termin ten ustanawia się stosownie do najdalszego terminu ustalonego dla pozostałych udziałów. Artykuł 3a uwł dodany został przepisami zmieniającymi ustawę z dnia 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych ustaw i wielokrotnie wypowiedział się w odniesieniu do niego Sąd Najwyższy. W ocenie Sądu, pomimo że przetarg w przedmiotowej sprawie przeprowadzony został w 2002 r. ww. regulacja prawna winna być uwzględniona przy oznaczaniu okresu trwania użytkowania wieczystego. Wskazać przy tym należy, że przepis art. 3a ust. 1 pkt 3 ustawy z 1994 r. o własności lokali obowiązuje od dnia 22 września 2004 r. i w stosunku do czynności związanych z wyodrębnieniem lokali dokonanych po tej dacie ma charakter bezwzględnie obowiązujący, co oznacza, że przy wyodrębnianiu lokali po tej dacie, okres użytkowania wieczystego ustalony dla pierwszego lokalu jest wiążący przy wyodrębnianiu dalszych lokali. Powyższe oznacza, że w przypadku wyodrębnienia pierwszego z lokali mieszkalnych po 22 września 2004 r., okres użytkowania wieczystego gruntu związanego z kolejnym wyodrębnianym lokalem mieszkalnym wyznaczany będzie obligatoryjnie i każdorazowo przez okres użytkowania wieczystego wyznaczony dla gruntu związanego z pierwszym lokalem wyodrębnionym. Jeżeli zaś w danym budynku wyodrębniono już część lokali przed 22 września 2004 r. z różnymi okresami użytkowania wieczystego – a więc tak jak ma to miejsce w przedmiotowej sprawie, to wyodrębnienie kolejnego lokalu po 22 września 2004 r. nie jest uzależnione od ujednoczenia terminu trwania użytkowania wieczystego związanego z lokalami uprzednio wyodrębnionymi, zgodnie z art. 3a ust. 2 ustawy z 1994 r. o własności lokali (m.in. Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 9 grudnia 2009 r., IV CSK 249/09, LEX nr 677898). Powyższe oznacza, że w sytuacji, gdy w danym budynku jeszcze przed dniem 22 października 2004 r. wyodrębniono lokale mieszkalne, okres użytkowania wieczystego gruntu związanego z kolejnym wyodrębnianym po dniu 22 października 2004 r. lokalem mieszkalnym nie będzie wyznaczany

obligatoryjnie i każdorazowo przez okres użytkowania wieczystego wyznaczony dla gruntu związanego z pierwszym lokalem wyodrębnionym. Przepis art. 3a ust. 2 uwl. stwarza przy tym możliwość ujednoczenia okresów użytkowania wieczystego gruntów przez przyjęcie jednego terminu (stosownie do najdalszego terminu ustalonego dla pozostałych udziałów) dla wszystkich udziałów we współużytkowaniu wieczystym tej działki. Z żądaniem takim mogą wystąpić właściciele wyodrębnionych lokali, a także właściwy organ. W ocenie Sądu na płaszczyźnie przedmiotowej sprawy nie zachodziły podstawy do ujednoczenia okresów użytkowania wieczystego gruntu zgodnie z dyspozycją wynikającą z przepisu art. 3a ust. 2 uwl. Zważywszy na datę wyodrębnienia pierwszego lokalu mieszkalnego w budynku nr (...) położonym w W. (6 września 2002 r.) rozwiązanie takie jest uprawnieniem właściciela wyodrębnionego lokalu i właściwego organu. Powodowie takiemu ujednoczeniu się zdecydowanie się sprzeciwili, a Sąd nie doszukał się racjonalnych podstaw do tego, aby okres użytkowania wieczystego gruntu skrócić w ich przypadku o blisko 13 lat z uwagi na fakt, iż ujednoczenia okresów użytkowania wieczystego domaga się G.. To wszak pozwana zaniechała dopełnienia obowiązku zawiadomienia powodów o terminie i miejscu zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości w ustawowo zakreślonym terminie 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu, a tym samym w sposób istotny przyczyniła się do tego, że oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste nie nastąpiło jeszcze w 2002 r., a 13 lat później. Jeśli zaś pozwana wyraża wolę ujednoczenia ww. okresów użytkowania wieczystego, w ocenie Sądu nic nie stoi na przeszkodzie, aby zainicjowała w tym przedmiocie odpowiednie, odrębne postępowania. Z powyższych względów Sąd oznaczył w oświadczeniu woli strony pozwanej okres użytkowania wieczystego jako 99 lat licząc od dnia, w którym orzeczenie się uprawomocni. Brak też było w ocenie Sądu podstaw do przyjęcia, iż w niniejszej sprawie wystarczające jest przeniesienie na rzecz powodów udziału w prawie użytkowania wieczystego w działce gruntu 284/1, gdyż grunt został już oddany w użytkowanie wieczyste. Faktem pozostaje, że w związku z ustanowieniem odrębnej własności lokali numer (...) w budynku nr (...) położonym w W., poszczególne, związane z ww. lokalami udziały w gruncie zostały już oddane w użytkowanie wieczyste właścicielom poszczególnych lokali. Nie odnosi się to jednak do udziału w gruncie związanego z ustanowieniem odrębnej własności lokalu numer (...), który to udział w gruncie nie został jeszcze oddany w użytkowanie wieczyste. Wskazać w tym miejscu należy na swoistą niekonsekwencję pozwanej, która z jednej strony domaga się zapłaty pierwszej opłaty za użytkowanie wieczyste udziału w gruncie (co wszak wiąże się z oddaniem nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste), z drugiej zaś strony podnosi, że oddanie udziału w gruncie w użytkowanie wieczyste nie powinno mieć w mniejszej sprawie miejsca, gdyż wystarczające będzie przeniesienie na powodów tego użytkowania wieczystego.

Podstawę prawną rozstrzygnięcia zawartego w punkcie II wyroku stanowi przepis art. 405 kc w związku z art. 410 kc. Stosownie do treści art. 405 kc kto bez podstawy prawnej uzyskał korzyść majątkową kosztem innej osoby, obowiązany jest do wydania korzyści w naturze, a gdyby to nie było możliwe, do zwrotu jej wartości. Na mocy art. 406 kc obowiązek wydania korzyści obejmuje nie tylko korzyść bezpośrednio uzyskaną, lecz także wszystko, co w razie zbycia, utraty lub uszkodzenia zostało uzyskane w zamian tej korzyści albo jako naprawienie szkody. Zgodnie zaś z treścią art. 409 kc obowiązek wydania korzyści lub zwrotu jej wartości wygasa, jeżeli ten, kto korzyść uzyskał, zużył ją lub utracił w taki sposób, że nie jest już wzbogacony, chyba że wyzbywając się korzyści lub zużywając ją powinien był liczyć się z obowiązkiem zwrotu. Powołane przepisy statuują instytucję bezpodstawnego wzbogacenia. Odpowiedzialność z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia ma charakter subsydiarny i wchodzi w grę tylko wówczas, gdy nie ma innej podstawy odpowiedzialności, w szczególności wynikającej z umowy. Przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu nie służą do konstruowania na ich podstawie odpowiedzialności dłużnika, która ma zastępować jego odpowiedzialność z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy, gdy wierzyciel bądź w ogóle nie opiera żądania na tej podstawie, bądź nie wykazał przesłanek uzasadniających takie żądanie (wyrok SN z dnia 21 grudnia 2005 r., IV CK 305/05, LEX nr 394005); por. także wyrok SN z dnia 6 lipca 2006 r. (III CSK 66/05, LEX nr 196957) oraz orzeczenie SA w S. z dnia 22 grudnia 2005 r. (I ACa 525/05, LEX nr 279967). Także w wyroku SN z dnia 7 maja 2009 r., wskazano, że „zbieg roszczeń z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia z roszczeniami z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania jest wyłączony” (IV CSK 523/08, Mon. Praw. 2010, nr 20, s. 1138–1139, z głosem K. Topolewskiego, Mon. Praw. 2011, nr 22, s. 1231–1233 oraz wyrok SN z dnia 8 kwietnia 2011 r., II CSK 434/10, LEX nr 1027169). W ocenie Sądu, ). Szczególnym rodzajem bezpodstawnego wzbogacenia jest świadczenie nienależne. Użycie określenia „świadczenie” oznacza, że wspólną cechą jest tu uzyskanie korzyści cudzym kosztem w wykonaniu zobowiązania. Świadczenie jest nienależne, w szczególności, stosownie do treści art. 410 § 2 kc, jeżeli ten kto je spełnił nie był w

ogóle zobowiązany. W ocenie Sądu okoliczność tego rodzaju miała miejsce na płaszczyźnie przedmiotowej sprawy w odniesieniu do kwoty o łącznej wartości 4556,14 zł, jaką powodowie uiszcili na rzecz pozwanej. Na wskazaną kwotę składa się kwota 4500 zł, którą K. i D. M. zapłacili pozwanej jako odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu numer (...) położonego w (...) oraz kwota 56,14 zł – stanowiąca nadpłatę pomiędzy faktycznie należną od powodów kwotą pierwszej opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu (255,05 zł), a kwotą uiszczoną przez nich z tego tytułu na rzecz pozwanej (311,19 zł).

Ustosunkowując się na wstępie do pierwszej z ww. kwot, stwierdzić należy, że powodowie nie byli zobowiązani do jej zapłaty, a to z uwagi na fakt, iż w ocenie Sądu łączyła ich z pozwaną umowa użyczenia opisanego powyżej lokalu. Treść zeznań powodów przesłuchanych w charakterze strony nie pozostawia wątpliwości, że G. P. po rozstrzygnięciu przetargu wydała powodom lokal do korzystania. Jednocześnie nie ustalono z powodami żadnych warunków odpłatności za ten lokal. Brak też podstaw do przyjęcia, że powodowie „wstąpić” mieliby w tym zakresie w uprzednio obowiązujące warunki odpłatności za korzystanie z tego lokalu, skoro takowych nie było z uwagi na fakt, iż lokal stanowił pustostan. W polu widzenia należy zachować przy tym okoliczność, że przez kolejne 13 lat G. P. z powodami warunków odpłatności za ten lokal nie ustaliła, nie domagała się też zapłaty za korzystanie z niego, nie przysłała powodom żadnych monitów. W tym stanie rzeczy przyjąć należało, że strony per facta concludentia zawarły umowę użyczenia lokalu numer (...) położonego w (...), a następnie – wskutek trwania zgodnej woli stron w tym zakresie – kontynuowały wykonywanie tej umowy przez kolejnych 13 lat. Oceny tej nie czyni odmienną fakt, że pozwana ostatecznie upomniała się o zapłatę odszkodowania za bezumowne korzystanie z tego lokalu. Znamionym pozostaje bowiem fakt, że nastąpiło to dopiero po tym jak powodowie zaczęli nalegać na zawarcie umowy sprzedaży i to po upływie 13 lat, w ciągu których pozwana zgodnie akceptowała fakt korzystania przez powodów z ww. lokalu bez uiszczania jakichkolwiek należności. Strona powodowa nie naprowadziła w toku przedmiotowego postępowania jakichkolwiek środków dowodowych dla wykazania, jakoby wspomnianym 13 latom trwania umowy użyczenia nie towarzyszył z jej strony zamiar jej kontynuowania. W szczególności nie przedstawiła na tę okoliczność żadnych wezwań do zapłaty, z których wynikałoby, że G. P. nie akceptuje zaistniałego w analizowanym zakresie stanu rzeczy. Ponadto pozwana nie wniosła dowodu z zeznań świadków lub choćby jej przesłuchania w charakterze pozwanej dla wykazania braku zgodnej woli stron w odniesieniu do zawarcia i kontynuowania umowy użyczenia. Tymczasem analiza całokształtu okoliczności ujawnionych w toku przedmiotowego postępowania uzasadnia w ocenie Sądu przekonanie, że strony zawarły i kontynuowały przez 13 lat umowę użyczenia lokalu numer (...) położonego w (...). Tym samym brak było w ocenie Sądu podstaw do przyjęcia, że powodowie byli zobowiązani do zapłaty na rzecz pozwanej kwoty 4500 zł, tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z opisanego powyżej lokalu.

Analogiczne wnioski wysnuł Sąd w odniesieniu do kwoty 56,14 zł, stanowiącej nadpłatę pomiędzy faktycznie należną od powodów kwotą pierwszej opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu (255,05 zł), a kwotą uiszczoną przez nich z tego tytułu na rzecz pozwanej (311,19 zł). Jak już wskazano we wcześniejszej części uzasadnienia pobranie od małżonków M. pierwszej opłaty za użytkowanie wieczyste w kwocie 311,19 zł było niezasadne, gdyż należność ta ustalona została w sposób sprzeczny z przepisami prawa regulującymi zasady ustalania wysokości i pobierania opłat za użytkowanie wieczyste (pobrano ją nie według stawki procentowej od ceny uzyskanej za nieruchomość gruntową w wyniku przetargu, a wyliczono od wartości udziału w działce nr (...) ustalonej operatem szacunkowym sporządzonym blisko 12 lat po przeprowadzeniu przetargu). Tymczasem prawidłowo ustalona należność z tego tytułu wyraża się kwotą 255,05 zł i co do tej kwoty była ona należna od powodów na rzecz pozwanej. Nadwyżka zaś, a więc kwota 56,14 zł stanowi nienależne świadczenie o obowiązku zwrotu którego Sąd orzekł w punkcie II wyroku.

Odnotowania wymaga w tym miejscu fakt, że na płaszczyźnie przedmiotowej sprawy brak jest innej podstawy odpowiedzialności pozwanej względem powodów za nienależnie pobrane świadczenia, aniżeli powołane powyżej regulacje prawne. Jednocześnie pozwana w toku postępowania nie podnosiła, jakoby zużyć lub utracić miała korzyści uzyskane w opisany powyżej sposób. Tym samym zobowiązana jest do ich zwrotu, albowiem ciężar dowodu faktu zużycia lub utraty korzyści spoczywa na wzbogaconym, który podnosi tę okoliczność jako zarzut wobec roszczenia zubożonego (por. także wyrok SN z dnia 2 lipca 2012 r., I PK 46/12, LEX nr 1216838). Brak jest przy tym w ocenie



Sądu przesłanek uzasadniających twierdzenie, że na gruncie przedmiotowej sprawy powodowie nie mogą żądać od pozwanej zwrotu świadczenia z uwagi na brzmienie art. 411 pkt 1 kc. Przepis ten stanowi, że nie można żądać zwrotu świadczenia jeżeli spełniający świadczenie wiedział, że nie był do świadczenia zobowiązany, chyba że spełnienie świadczenia nastąpiło z zastrzeżeniem zwrotu albo w celu uniknięcia przymusu lub w wykonaniu nieważnej czynności prawnej. Sąd stoi bowiem na stanowisku, że powodowie spełniając świadczenie nie mieli świadomości, że nie są do niego zobowiązani. Faktem pozostaje, że treść zeznań powodów wskazuje, że byli oni przeświadczeni, iż są już właścicielami lokalu numer (...) położonego w (...), a do zapłaty pierwszej opłaty za użytkowanie wieczyste nie są zobowiązani. Jednocześnie jednak – co niejako wprost wynika z treści ich zeznań i postawy prezentowanej zarówno w toku procesu jak i przez 13 lat poprzedzających jego zainicjowanie – powodowie nie wykazują jakiegokolwiek obeznania prawniczego. Skoro zatem przedstawiciele pozwanej podczas spotkań z powodami przekonywali ich o konieczności uiszczenia ww. należności, powodowie uczynili zadość żądaniom pozwanej, choć de facto sami nie wiedzieli za co i dlaczego mają płacić. Istotne z punktu widzenia oceny ich zachowania przez pryzmat art. 411 pkt 1 kc pozostaje także to, że przedstawiciel pozwanej postawił powodom warunek, że albo spełnią żądania zapłaty na rzecz gminy, albo też zwrócona im będzie wpłacona przez nich cena kupna z jednoczesnym „odzyskaniem” przez G. P. mieszkania. Na tego rodzaju przebieg rozmów wprost wskazuje treść notatki służbowej z dnia 24 czerwca 2014 r. oraz zeznania powodów, którzy wskazali, że realnie obawiali się zapowiedzi pozbawienia ich mieszkania, w którym od 13 lat zamieszkują. Niezależnie więc od świadomości powodów co do tego, czy wiedzieli oni, że nie byli do świadczenia zobowiązani, stwierdzić należy, że ewidentnie działali oni w celu uniknięcia przymusu, co uzasadnia orzeczenie o obowiązku zwrotu na ich rzecz przez pozwaną nienależnie pobranego od nich świadczenia.

Roszczenie odsetkowe znajduje swoje oparcie w treści art. 481 § 1 k.c., który stanowi, iż jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Zgodnie zaś § 2 cytowanego przepisu jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była z góry oznaczona, należą się odsetki ustawowe. Jednakże gdy wiarygodność jest oprocentowana według stopy wyższej niż stopa ustawowa, wierzyciel może żądać odsetek za opóźnienie według tej wyższej stopy.. Z tezy wyroku Sądu Najwyższego z dnia 22 października 2003 r. (II CK 146/02, Lex nr 82271) wynika, że dłużnik popada w opóźnienie jeśli nie spełnia świadczenia pieniężnego w terminie, w którym stało się ono wymagalne także wtedy, gdy kwestionuje istnienie lub wysokość świadczenia. Świadczenie z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia jest świadczeniem, którego termin spełnienia nie został oznaczony, ani nie wynika z właściwości zobowiązania. W związku powyższym pozwana winna zwrócić nienależne świadczenie niezwłocznie po wezwaniu jej do wykonania. Wezwanie takie powodowie wystosowali do pozwanej w dniu 14 października 2014 r., gdzie pełnomocnik powodów zwrócił się do B. P. o zwrócenie małżonkom M. kwoty 4811,19 zł w terminie do 15 listopada 2014 r. oraz o zawiadomienie o miejscu i terminie sporządzenia aktu notarialnego. Przedmiotowe pismo nadano w dniu 15 października 2014 r. i w ocenie Sądu brak jest podstaw do przyjęcia, aby G. P. go nie otrzymała. Na okoliczność powyższą pozwana w toku przedmiotowego postępowania nie wskazywała. Dlatego też powodowie uprawnieni byli do wskazania daty 16 listopada 2014 r. jako daty początkowej naliczania odsetek.

Mając na uwadze powyższe Sąd orzekł jak w punkcie II wyroku.

Stan faktyczny w przedmiotowej sprawie ustalono w oparciu o całokształt zgromadzonych dowodów dokumentarnych, których autentyczność nie była przez strony kwestionowana, ani też nie wzbudziła wątpliwości Sądu. Sąd uznał za w pełni wiarygodne twierdzenia powodów przesłuchanych w charakterze, albowiem pozostawały one logiczne, spójne i korespondowały tak ze sobą, jak i z dowodowymi dokumentarnymi oraz zasadami doświadczenia życiowego i prawidłowego rozumowania. Storna pozwana nie naprowadziła żadnych wniosków dowodowych, których zrealizowanie podważyłoby wiarygodność twierdzeń powodów, bądź też nakazałoby Sądowi odmienną ich ocenę.

O kosztach procesu Sąd orzekł w punkcie IV wyroku, w oparciu o dyspozycję normy wyinterpretowanej z art. 100 kpc. Zgodnie z powołanym przepisem w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Sąd może jednak włożyć na jedną ze stron obowiązek zwrotu wszystkich kosztów, jeżeli jej przeciwnik uległ tylko co do nieznaczącej części swego żądania albo gdy określenie należnej mu sumy zależało od wzajemnego obrachunku lub oceny sądu. Sąd przyjął, iż w niniejszej sprawie strona powodowa uległa jedynie

w nieznacznym częściach każdego z wysuniętych w pozwie żądań. W ocenie Sądu na płaszczyźnie przedmiotowej sprawy nie zachodzą podstawy do zastosowania art. 101 kpc, ani też art. 102 kpc w odniesieniu do rozstrzygnięcia o kosztach procesu. Po pierwsze – ja to już akcentowano we wstępnej części rozważań – Sąd nie podziela zapatrywań odnośnie tego, jakoby strona pozwana w zakresie roszczenia ujętego w punkcie I pozwu uznać miała powództwo. Jak wskazano, ustosunkowując się do zmiany powództwa w piśmie procesowym z dnia 14 grudnia 2015 r. G. P. wyraźnie wskazała, że nie wyraża zgody na zawarcie umowy o treści zaproponowanej przez powodów w piśmie z dnia 28 sierpnia 2015 r. W świetle powyższego, brak było w ocenie Sądu podstaw do przyjęcia, że pozwana uznała przy pierwszej czynności procesowej żądanie pozwu w zakresie punktu I. Wszak następnie uznania tego nie podtrzymała. Jednocześnie uznanie to miało charakter stricte literalny, niezajdujący poparcia w rzeczywistej postawie procesowej pozwanej, która – jak już to powyżej sygnalizowano - od początku konsekwentnie przywoływała argumentację skierowaną przeciwko wnioskowi i twierdzeniom naprowadzonym przez powodów na poparcie roszczenia ujętego w punkcie I pozwu. Niezależnie od powyższego, analiza całokształtu okoliczności ujawnionych w toku przedmiotowej sprawy, sprzeciwia się forsowanemu przez pozwaną twierdzeniu, że nie dała ona powodu do wytoczenia sprawy. To właśnie nieprzejednana postawa pozwanej prezentowana w postępowaniu przedsądowym i niedający się zaprzeczyć fakt, że pomimo spełnienia przez powodów wysuwanych przez nią roszczeń finansowych, pozwana nadal nie kwapiła się do zawarcia umowy sprzedaży, stanowiły asumpt do zainicjowania przez powodów postępowania przed Sądem. W kontekście powyższego stanowisko pozwanej, jakoby nie miała ona dać powodu do wytoczenia sprawy pozostaje w ocenie Sądu całkowicie niezrozumiałe.

Jednocześnie w toku całego postępowania sądowego G. P. nie powoływała żadnych okoliczności, których uwzględnienie przez Sąd mogłoby przemawiać za zastosowaniem przez Sąd art. 102 kpc. Powołany przepis stanowi, że w wypadkach szczególnie uzasadnionych Sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Zarówno w orzecznictwie jak i w doktrynie przyjmuje się, że zwolnienie całkowite lub częściowe od kosztów procesu ze względu na „szczególnie uzasadnione wypadki” dotyczy sytuacji w których ze względu na stan majątkowy strony uiszczenie przez nią kosztów procesu byłoby niemożliwe lub bardzo utrudnione albo narażałoby stronę na niepowetowane szkody. Nie budzi w ocenie Sądu wątpliwości fakt, że to strona chcąc skorzystać z dobrodziejstwa powołanej regulacji prawnej winna zaprezentować Sądowi takie fakty i okoliczności, które przemawiałyby za tym, że wypełniła się hipoteza normy wyinterpretowanej z ww. przepisu. Tymczasem G. P. powyższego zaniechała, nie przedstawiając żadnych dowodów, które wskazywałyby na jej trudną sytuację finansową. Jednocześnie analiza ogółu ujawnionych w toku przedmiotowego postępowania okoliczności nie daje w ocenie Sądu podstaw do przyjęcia, że względy słuszności nakazywałyby zasądzenie od pozwanej tylko części kosztów procesu lub nieobciążenie jej tymi kosztami w ogóle. W istocie bowiem postępowanie przetargowe, którego pozwana była organizatorem, jak też postępowanie poprzetargowe cechowało się licznymi mankamentami, których zaistnienie nie powinno wywoływać ujemnych następstw dla powodów, którzy zdecydowali się dochodzić swoich praw przed Sądem i ponieśli z tego tytułu koszty. Nie można przy tym czynić powodom zarzutu, że z opóźnieniem uregulowali należność z tytułu ceny nabycia. Wszak terminu uiszczenia tej kwoty pozwana nigdzie nie określiła, wręcz pozwoliła powodom regulować ją w ratach, a przy tym ani razu nie wezwała małżonków M. o zapłatę należności z tego tytułu.

Skoro zatem strona powodowa wygrała proces niemal w całości, pozwana winna zwrócić jej solidarnie koszty procesu w całości. Na koszty strony powodowej w niniejszej sprawie złożyły się: opłata sądowa od pozwu w wysokości 604 zł oraz wynagrodzenie zawodowego pełnomocnika reprezentującego powodów. Sąd nie zasądził na rzecz powodów solidarnie od pozwanej kosztów opłaty skarbowej od pełnomocnictwa, albowiem powodowie nie przedłożyli dowodu jej uiszczenia.

Jako że powodowie połączyli w pozwie dwa roszczenia całkowicie odmienne rodzajowo Sąd uznał, że podstawą obliczenia należności z tytułu wynagrodzenia zawodowego pełnomocnika winny być wartości przedmiotu sporu ustalone z osobna dla każdego z roszczeń. Łącznie wartość przedmiotu sporu wyrażała się w niniejszej sprawie kwotą 13604,93 zł, przy czym wartość przedmiotu sporu w zakresie żądania ujętego w punkcie I pozwu określono na kwotę 8793,74 zł, zaś wartość przedmiotu sporu w zakresie żądania ujętego w punkcie II pozwu określono na kwotę 4811,19 zł. Ustalone według stawek minimalnych wynagrodzenie zawodowego pełnomocnika powodów wynosi zatem

odpowiednio: w odniesieniu do roszczenia ujętego w punkcie I pozwu - 1200 zł (§ 6 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu -Dz.U.2013.461 j.t.), zaś w odniesieniu do żądania ujętego w punkcie II pozwu – 600 zł (§ 6 pkt 3 ww. rozporządzenia). Łącznie więc powodom należał się z tytułu kosztów wynagrodzenia zawodowego pełnomocnika zwrot kosztów w wysokości 1800 zł – według stawek minimalnych. W toku rozprawy dnia 19 lutego 2016 r. powodowie sformułowali wniosek o przyznanie im tego wynagrodzenia w kwocie 3500 zł, wskazując na fakt reprezentowania ich przez zawodowego pełnomocnika na dwóch rozprawach, zawiły charakter sprawy, przygotowanie trzech obszernych pism procesowych oraz ponadprzeciętny nakład pracy. Sąd uwzględnił ten wniosek co do kwoty 2500 zł. Faktem pozostaje bowiem, że przedmiotowa sprawa łączyła w sobie dwa, całkowicie odmienne rodzajowo roszczenia. Jednocześnie pierwsze z tych roszczeń należało do kategorii spraw stosunkowo zawiłych, których charakter wymagał zarówno od Sądu, jak też od pełnomocnika powodów analizy szeregu aktów prawnych i ich dostosowania do aktualnych realiów. Sąd podziela więc zapatrywania strony powodowej, że nakład pracy jej pełnomocnika, jak chodzi o pierwsze z roszczeń sformułowanych w pozwie, był większy, aniżeli przeciętny i zazwyczaj spotykany. Materialny wyrazem powyższego są pisma procesowe formułowane przez pełnomocnika powodów, w których dokonał on szczegółowej analizy przede wszystkim roszczenia ujętego w punkcie I pozwu. Niemniej jednak nakład pracy zawodowego pełnomocnika nie może być przeceniany, albowiem uczestniczył on w dwóch tylko rozprawach przed tutejszym Sądem oraz w postępowaniu mediacyjnym. W ocenie Sądu adekwatną do nakładu pracy zawodowego pełnomocnika powodów pozostaje więc kwota 2500 zł, która o 700 zł przewyższa należne mu wynagrodzenie ustalone według stawek minimalnych. Łącznie więc koszty procesu w przedmiotowej sprawie wyrażają się kwotą 3104 zł (2500 zł + 604 zł), którą zasądzono solidarnie na rzecz powodów od pozwanej.

SSR Małgorzata Kowalska

## ZARZĄDZENIE

1. odnotować,
2. odpis apelacji wprost doręczyć pełnomocnikowi powodów,
3. przedłożyć akta z zpo lub za 21 dni od doręczenia odpisu postanowienia z dnia 15 marca 2016 r. w przedmiocie oddalenia wniosku o stwierdzenie prawomocności pełnomocnikowi powodów i pozwanej.

SSR Małgorzata Kowalska