

Sygn. akt I C 3335/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 stycznia 2017 roku

Sąd Rejonowy dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie I Wydział Cywilny

w składzie:

**Przewodniczący:** Sędzia Sądu Rejonowego Wojciech Łączewski

w obecności:

**Protokolant:** Magdalena Kucharska

po rozpoznaniu w dniu 9 stycznia 2017 roku w Warszawie

sprawy z powództwa M. N.

przeciwko (...) W.

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

I. oddała powództwo;

II. na podstawie art. 102 k.p.c. nie obciąża powódki M. N. kosztami procesu.

Sygn. akt I C 3335/15

## UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 2 stycznia 2012 roku (data wpływu do Samorządowego Kolegium Odwoławczego) M. N. wniosła o ustalenie, że wypowiedzenie stawki procentowej w wysokości 1% opłaty rocznej i zastąpienie jej stawką w wysokości 3% z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości w zakresie działki ewidencyjnej nr (...) z obrębu (...) położonej przy ul. (...) w W. jest niezasadne. (wniosek, k. 45)

W uzasadnieniu M. N. wskazała, m. in., że organ administracji nie udokumentował w sposób zasadny zmiany przeznaczenia części przedmiotowej nieruchomości gruntowej w stosunku do przeznaczenia określonego w umowie o przekazanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Według powódki samo ustanowienie odrębnej własności nie zmienia sposobu użytkowania gruntu. (wniosek, k. 45)

Orzeczeniem z dnia 18 marca 2014 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze oddaliło wniosek złożony przez M. N.. (orzeczenie SKO, k. 9 – 10)

W uzasadnieniu decyzji Samorządowe Kolegium Odwoławcze wskazało, że organ administracji uznał, iż lokal garażowy w budynku mieszkalnym położonym przy ul. (...) w W. jest lokalem niezamieszkałym, stąd jego przeznaczenie jest inne niż cel, na który nieruchomość oddana została w użytkowanie wieczyste. Stąd Samorządowe Kolegium Odwoławcze uznało za zasadne wypowiedzenie użytkownikowi wieczystemu dotychczasowej stawki opłaty rocznej z 1% na 3% biorąc za podstawę art. 73 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. (orzeczenie SKO, k. 9 – 10)

Od powyższego orzeczenia M. N. złożyła sprzeciw oraz wniosła o przekazanie sprawy właściwemu sądowi powszechnemu. (sprzeciw, k. 2 – 5)

W uzasadnieniu sprzeciwu M. N. podniosła, m. in., że wyodrębnienie lokalu garażowego nastąpiło przed wejściem w życie art. 73 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, a więc objęte było stawką 1%. W tej sytuacji powołany przepis nie może obejmować zdarzeń mających miejsce przed jego wejściem w życie. (sprzeciw, k. 2 – 5)

***Sąd Rejonowy dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie ustalił następujący stan faktyczny.***

M. N. jest wieczystym użytkownikiem ułamkowej części nieruchomości ( (...)) położonej w W. przy ulicy (...), stanowiącej udział w działce w obrębie (...), na którą składa się działka ewidencyjna numer (...), w tym odrębny lokal – garaż, dla którego prowadzona jest księga wieczysta (...). (bezsporne)

W księdze wieczystej prowadzonej dla lokalu garażowego przy ul. (...) oznaczono przeznaczenie lokalu jako „lokal niemieszkalny” (wydruk z księgi wieczystej, k. 16).

Pismem z dnia 15 listopada 2011 roku (...) W. – właściciel nieruchomości – wypowiedziało M. N. ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2011 roku wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ułamkowej części gruntu związanej z własnością nieruchomości położonej w W. przy ulicy (...), stanowiącej udział w działce w obrębie (...), na którą składa się działka ewidencyjna numer (...). Jednocześnie (...) W. zaproponowało nową wysokość opłaty rocznej w wysokości 137,32 zł (3%). W uzasadnieniu wypowiedzenia wskazano, że podstawę do obliczenia nowej opłaty rocznej stanowiło, m. in., ustanowienie odrębnej własności lokalu, którego przeznaczenie jest inne niż cel, na który nieruchomość oddano w użytkowanie wieczyste. (dowód: wypowiedzenie, k. 50 – 51)

Burmistrz D. Ś. (...) W. podtrzymał stanowisko w sprawie wskazując na trwałą zmianę sposobu korzystania z nieruchomości (dowód: pismo, k. 12).

Wartość gruntu nieruchomości położonej przy ul. (...) w W., oznaczonej jako działka ewidencyjna o nr (...) w obrębie (...) o powierzchni 3680 m<sup>2</sup> na dzień 1 stycznia 2012 roku wynosiła 15419635 złotych (dowód: opinia biegłego, k. 106 – 133).

***Powyższy stan faktyczny został ustalony na podstawie wskazanych wyżej dowodów.***

Dano wiarę dokumentom i ich kserokopiom przedłożonym przez strony. Prawdziwość i wiarygodność dokumentów oraz ich kserokopii nie nasuwała żadnych wątpliwości. Dokumenty i kserokopie nie były kwestionowane przez strony. Stąd możliwe stało się ustalenie stanu faktycznego na podstawie nie tylko dokumentów, ale również ich kserokopii.

Kserokopia – jako odwzorowanie oryginału – może być uznana za odpis, jednakże pod warunkiem, poświadczenia jego zgodności z oryginałem (tak: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 lipca 2009 roku, w sprawie II CSK 71/09, opublikowany w bazie orzeczeń Lex nr 584201). Sąd Najwyższy, warunkując moc dowodową kserokopii od uprzedniego poświadczenia zgodności kserokopii z oryginałem, przyczynia się do stworzenia linii orzeczniczej w tym zakresie. Analogiczne stanowisko Sąd Najwyższy zajmował już w innych sprawach (porównaj: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 czerwca 2000 roku, w sprawie IV CKN 59/00, opublikowany w bazie orzeczeń Lex nr 533122; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 27 lutego 1997 roku, w sprawie III CKU 7/97, opublikowany w bazie orzeczeń Lex nr 50764). Nie zmienia to faktu, iż w sytuacji, gdy strony przedstawiają kserokopie i nie kwestionują ich prawdziwości, a pozostałe dowody potwierdzają tego rodzaju „dowody”, istnieje możliwość poczynienia na ich podstawie ustaleń faktycznych.

Podzielono opinię biegłego J. R. sporządzoną w formie operatu szacunkowego. Opinia została sporządzona zgonie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 roku, poz. 2147 z późn. zm.) oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny

nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.), po przeprowadzeniu badań charakterystycznych dla jej przedmiotu. Wydając opinię biegły wybrał metodę porównawczą. Nie zaszyły żadne okoliczności osłabiające zaufanie do wiedzy, kompetencji, doświadczenia czy bezstronności biegłego. Strony przedstawionej opinii nie kwestionowały.

***W tak ustalonym stanie faktycznym, po przeprowadzeniu opisanej wyżej oceny dowodów, Sąd Rejonowy dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie zważył, co następuje.***

Powództwo M. N. jako niezasadne podlegało oddaleniu.

Kwestię aktualizacji wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości reguluje ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 roku, poz. 2147 z późn. zm.; zwana dalej ustawą o gospodarce nieruchomościami).

W myśl przepisu art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami właściwy organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej powinien wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty, do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego, przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia jej nowej wysokości. W wypowiedzeniu należy wskazać sposób obliczenia nowej wysokości opłaty i pouczyć użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Do wypowiedzenia dołącza się informację o wartości nieruchomości, o której mowa w art. 77 ust. 3, oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym. Do doręczenia wypowiedzenia stosuje się przepisy kodeksu postępowania administracyjnego. Użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia, złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości (art. 78 ust. 2 ustawy).

Zgodnie z przepisem art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym w dniu zawiadomienia o zmianie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być aktualizowana, nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Spór sądowy o ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego został ukształtowany jako spór o ustalenie wywołany powództwem z art. 189 k.p.c.

Stosownie do przepisu art. 189 k.p.c. powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny.

W świetle przepisu art. 189 k.p.c. warunkiem skuteczności powództwa o ustalenie prawa lub stosunku prawnego jest wykazanie przez powoda interesu prawnego dla takiego żądania, który to musi istnieć w chwili wyrokowania. Interes, o którym mowa w art. 189 k.p.c. musi być interesem „prawnym” czyli powinien dotyczyć szeroko rozumianych praw i obowiązków jednostki. Z oczywistych względów musi też być zgodny z prawem i zasadami współżycia społecznego i celem procesu cywilnego. Ponadto, interes prawny zachodzi, gdy sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego, zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, tj. zakończy istniejący spór.

Zgodnie z utrwaloną linią orzecniczą powództwo o ustalenie stosunku prawnego lub prawa może być uwzględnione tylko wtedy, gdy oprócz materialno – prawnej przesłanki w postaci interesu prawnego, zostanie wykazana przez powoda prawdziwość twierdzeń, iż dany stosunek prawny lub prawo rzeczywiście istnieje. Sąd Rejonowy dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie podziela stanowisko, z którego wynika, iż powództwo o ustalenie stosunku prawnego lub prawa może być uwzględnione wtedy, gdy spełnione są dwie przesłanki merytoryczne: interes prawny oraz wykazanie prawdziwości twierdzeń powoda o tym, że dany stosunek prawny lub prawo rzeczywiście istnieje. Pierwsza z tych przesłanek warunkuje określony skutek tego powództwa, decydując o dopuszczalności badania i ustalania prawdziwości twierdzeń powoda. Wykazanie zaś istnienia drugiej z tych przesłanek decyduje o kwestii zasadności powództwa (tak: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 2001 roku, w sprawie II CKN 898/00, opublikowany w bazie orzeczeń Legalis nr 277455). Interes prawny, jako przesłanka powództwa o ustalenie, która, w sposób niezależny od innych wymaganych przez prawo materialne lub procesowe okoliczności, warunkuje określony

skutek tego powództwa, należy do grupy przesłanek merytorycznych. Interes prawny, jako przesłanka merytoryczna powództwa o ustalenie stosunku prawnego lub prawa, decyduje o dopuszczalności badania i ustalania prawdziwości twierdzeń powoda, że wymieniony w powództwie stosunek prawny lub prawo istnieje. Drugą więc przesłanką merytoryczną jest wykazanie prawdziwości twierdzeń powoda o tym, że dany stosunek prawny lub prawo rzeczywiście istnieje (tak: uchwała Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 1996 roku, w sprawie III CZP 115/96, opublikowana w OSNC 1997/4/35).

W niniejszej sprawie istotą sporu było ustalenie wysokości nowej stawki procentowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu, związanego z prawem własności miejsca postojowego, tj. lokalu garażowego. Pozwany bowiem dokonał wypowiedzenia powódce dotychczasowej 1% stawki opłaty rocznej i ustalił nową stawkę w wysokości 3%, wskazując iż jest to związane z ustanowieniem odrębnej własności lokalu, którego przeznaczenie jest inne, niż cel na który nieruchomości oddano w użytkowanie wieczyste.

W ocenie Sądu Rejonowego dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie powódka M. N. wykazała interes prawny dla swojego żądania, spełniając tym samym merytoryczną przesłankę powództwa o ustalenie, która decyduje o dopuszczalności badania i ustalania prawdziwości ich twierdzeń.

Jak wyżej stwierdzono kwestię aktualizacji wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości regulują przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Zgodnie z art. 73 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, jeżeli po oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nastąpi trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana, stawkę procentową opłaty rocznej zmienia się stosownie do tego celu. Przy dokonywaniu zmiany stawki procentowej stosuje się tryb postępowania określony w art. 78 – 81. Stosownie do art. 73 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami stosuje się odpowiednio do udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, w przypadku ustanowienia odrębnej własności lokalu, którego przeznaczenie jest inne niż cel, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste lub zmiany sposobu korzystania z lokalu.

Spór sądowy o ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego został ukształtowany jako spór o ustalenie wywołany powództwem z art. 189 k.p.c. Zależnie od sformułowania przez użytkownika wieczystego jego żądania uwzględnienie powództwa może wyrażać się orzeczeniem ustalającym, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona, względnie, że aktualizacja jest uzasadniona w innej wysokości, którą sąd powinien określić. W razie gdy użytkownik wieczysty nie wykaże swoich racji, sąd oddala powództwo w całości lub części. Oznaczając inną opłatę niż zaproponowana przez właściwy organ, sąd może orzekać tylko w granicach stawek wynikających ze stanowisk stron (art. 321 §1 k.p.c.). Wysokość opłaty wynikająca z ewentualnego orzeczenia kolegium samorządowego jest bez znaczenia, ponieważ orzeczenie to utraciło moc (porównaj: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 września 2003 roku, w sprawie III CKN 239/01, opublikowany w bazie orzeczeń Lex nr 146452).

Powódka M. N. kwestionowała zasadność zmiany stawki procentowej służącej do obliczania opłaty za użytkowanie wieczyste. Podnosiła, że nie doszło do żadnych zmian w sposobie użytkowania lokalu ani w jego przeznaczeniu, które powodowałyby zmianę celu, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste. Wobec powyższego zdaniem powódki brak było podstaw do zmiany wysokości stawki opłaty.

Stanowisko wyrażone przez powódkę M. N. nie może zostać uznane za zasadne.

Lokal garażowy, którego dotyczy niniejsze postępowanie, jak wynika z treści księgi wieczystej jest lokalem niemieszkalnym, który został wyodrębniony z budynku mieszkalnego. W ocenie Sądu Rejonowego dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie jest to wystarczająca przesłanka, która uzasadnia zmianę stawki procentowej opłaty rocznej na podstawie art. 73 ust. 2a pkt. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Ustanowienie odrębnej własności lokalu użytkowego na cele parkingowe w budynku wzniesionym na nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste pod budownictwo mieszkaniowe stanowi wystarczającą przesłankę umożliwiającą zmianę stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu na podstawie art. 73 ust. 2a w zw. z art. 73 ust. 2 i art. 72 ust. 3 pkt

4 i 5 ustawy z dnia o gospodarce nieruchomościami (tak: Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 16 listopada 2012 roku, w sprawie III CZP 62/12, opublikowanej w OSNC 2013/5/56).

Wobec powyższego uznać należało, że zmiana wysokości stawki opłaty za użytkowanie wieczyste z 1% przewidzianej dla nieruchomości oddanej na cele mieszkaniowe na 3% przewidzianą dla pozostałych nieruchomości była w pełni uzasadniona. Lokal garażowy został wyodrębniony jako lokal użytkowy i stanowi on odrębną nieruchomość, nie można uznać, że spełnia funkcję pomocniczą dla lokalu mieszkalnego położonego w tym samym budynku i realizuje szeroko rozumiane cele mieszkaniowe. Jest to odrębny lokal użytkowy, którego przeznaczenie jest niewątpliwie inne niż cel mieszkaniowy, na jaki oddana została w użytkowanie wieczyste nieruchomość gruntowa, na której lokal jest usytuowany w budynku mieszkalnym. Powyższa sytuacja odpowiada więc przesłankom przewidzianym w art. 73 ust. 2a pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami i uzasadnia zmianę stawki procentowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste.

Wypowiedzenie stawki procentowej zostało dokonane prawidłowo i zawierało wszelkie wymagane ustawą elementy wynikające z przepisu art. 73 ust. 2 w zw. z art. 73 ust. 2a ust. 1 w zw. z art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Powódka otrzymała od pozwanego (...) W. pisemne wypowiedzenie dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, w którym pozwany wskazał przyczynę tego wypowiedzenia i przedstawił ofertę nowej wysokości stawki procentowej opłaty rocznej, obowiązującą od dnia 1 stycznia 2012 roku wraz ze sposobem obliczenia opłaty. Wraz z wypowiedzeniem pozwany doręczył powódce pouczenie o prawie, terminie i sposobie złożenia wniosku do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. o stwierdzenie, że wypowiedzenie dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej i ustalenie nowej stawki procentowej jest nieuzasadnione albo jest uzasadnione w innej wysokości.

W przedmiotowej sprawie stawka opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania wynosi 3%. W ocenie biegłego wartość nieruchomości wynosiła 15419635 zł według stanu na dzień 1 stycznia 2012 roku.

Tymczasem żądanie powódki obejmowało jedynie ustalenie niezasadności wypowiedzenia obowiązującej wysokości stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, a to zostało uznane za zasadne, skoro stwierdzono, że zmiana wysokości stawki opłaty za użytkowanie wieczyste z 1% przewidzianej dla nieruchomości oddanej na cele mieszkaniowe na 3% przewidzianą dla pozostałych nieruchomości była w pełni uzasadniona.

Nie sposób było podzielić argumentu powódki M. N., która podnosiła, iż zachodzi wątpliwość co do zgodności przepisu art. 73 ust. 2a pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami w rozumieniu takim, że ma on zastosowanie do sytuacji, w której do ustanowienia prawa użytkowania wieczystego gruntu związanego z miejscem postojowym w garażu znajdującym się w odrębnym lokalu garażowym w budynku mieszkalnym doszło przed wejściem w życie tego przepisu z przepisami art. 2 i 64 ust. 1 Konstytucji RP.

Przede wszystkim, w tej kwestii wypowiedział się Sąd Najwyższy, który stwierdził, że wprowadzony ustawą z 24 sierpnia 2007 roku o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 173, poz. 1218) przepis art. 73 ust. 2a pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi podstawę do zmiany stawki opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej także wtedy, gdy ustanowienie odrębnej własności lokalu użytkowego w budynku wzniesionym na tej nieruchomości nastąpiło przed dniem wejścia tego przepisu w życie (tak: Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 8 października 2015 roku, w sprawie III CZP 53/15, opublikowanej w OSNC 2016/9/100).

Sąd Rejonowy dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie nie dostrzega, by powołany przepis art. 73 ust. 2a pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami naruszał zasady demokratycznego państwa prawnego (art. 2 Konstytucji RP) oraz prawo własności (art. 64 ust. 1 Konstytucji). Przepis art. 64 Konstytucji RP należy rozumieć jako refleks ogólnej zasady ustrojowej, jaką jest uznanie własności prywatnej za podstawową instytucję porządku gospodarczego Rzeczypospolitej Polskiej i jedną z podstawowych wartości porządku społecznego. Gwarantowanie

ochrony własności powinno być urzeczywistniane przede wszystkim przez działania o charakterze prawodawczym kształtujące podstawowe instytucje prawne konkretyzujące treść własności i określające środki ochrony tego prawa (tak: wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 8 grudnia 2011 roku, w sprawie P 31/10, opublikowany w OTK-A 2011/10/114 oraz wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 12 stycznia 1999 roku, w sprawie P 2/98, opublikowany w OTK 1999/1.2). Sam przepis art. 64 Konstytucji RP jest jedynie refleksem przepisu art. 21 Konstytucji, który stanowi, że Rzeczpospolita Polska chroni własność i prawo dziedziczenia. Próżno zatem upatrywać się naruszenia przez ustawodawcę przepisu art. 64 ust. 1 Konstytucji przy uchwalaniu przepisu art. 73 ust. 2a pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, skoro zgodnie z ustawą zasadniczą własność może być ograniczana w drodze ustawy. Równocześnie wprowadzenie przepisu art. 73 ust. 2a pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami do porządku prawnego i rozumienie go w ten sposób, że może on stanowić podstawę do zmiany stawki opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej także wtedy, gdy ustanowienie odrębnej własności lokalu użytkowego w budynku wzniesionym na tej nieruchomości nastąpiło przed dniem wejścia tego przepisu w życie nie narusza zasady zaufania obywatela do państwa, czyli nieretroakcji (*lex retro non agit*) dającej się wyprowadzić z zasady demokratycznego państwa prawnego wyrażonej przepisem art. 2 Konstytucji. Zasada niedziałania prawa wstecz jest dyrektywą postępowania organów prawodawczych, polegającą na zakazie stanowienia nie tylko przepisów prawnych, ale i norm prawnych, które nakazują stosować nowo ustanowione normy prawne do zdarzeń, które miały miejsce przed ich wejściem w życie. Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 19 listopada 2008 roku odwołując się do wcześniejszego orzecznictwa, potwierdził, że przepisy działające wstecz można uznać za zgodne z zasadą demokratycznego państwa prawnego wyjątkowo, pod warunkiem przestrzegania określonych zasad (tak: wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 19 listopada 2008 roku, w sprawie KP 2/08, opublikowany w OTK-A 2008/9/157; wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 3 października 2001 roku, w sprawie K 27/01, opublikowany w OTK 2001/7/209; wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 10 października 2001 roku, w sprawie K 28/01, opublikowany w OTK 2001/7/212; wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 6 lipca 1999 roku, w sprawie P 2/99, opublikowany w OTK 1999/5/103; wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 16 marca 2011 roku, w sprawie K 35/08, opublikowany w OTK-A 2011/2/11).

Sąd Rejonowy dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie dokonał kontroli zgodności z Konstytucją przepisu art. 73 ust. 2a pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami w oparciu o przepis art. 8 ust. 2 Konstytucji RP i nie stwierdzając naruszenia powołanych przez powódkę przepisów art. 2 i 64 ust. 1 Konstytucji, bądź innych przepisów ustawy zasadniczej przesądził, że wypowiedzenia obowiązującej wysokości stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego było zasadne.

W myśl art. 321 k.p.c. sąd nie może zasądzać czego innego od tego, czego żądał powód ani też więcej niż żądał powód. Nie jest także dopuszczalne zasądzenie świadczenia na innej podstawie faktycznej niż wskazana przez powoda.

Żądanie powódki obejmowało wyłącznie ustalenie niezasadności wypowiedzenia obowiązującej wysokości stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

W niniejszej sprawie brak było podstaw do ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej jest uzasadniona w innej wysokości. Stwierdzono natomiast, że aktualizacja opłaty rocznej była uzasadniona, ponieważ zmiana wysokości stawki opłaty za użytkowanie wieczyste z 1% przewidzianej dla nieruchomości oddanej na cele mieszkaniowe na 3% przewidzianą dla pozostałych nieruchomości opowiadała przepisom prawa.

W takiej sytuacji, gdy użytkownik wieczysty nie wykaże swoich racji, sąd oddał powództwo w całości. Nie zaistniały przesłanki do ustalenia wysokości opłaty na nowo, ponieważ orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego sprowadziło się do oddalenia wniosku złożonego przez M. N.. W związku z tym na skutek wniesienia sprzeciwu orzeczenie SKO nie utraciło mocy, w tym znaczeniu, że niezbędne stałoby się ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego na nowo (porównaj: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 września 2003 roku, w sprawie III CKN 239/01, opublikowany w bazie orzeczeń Lex nr 146452).

Mając na uwadze powyższe rozważania i ograniczenia wynikające z przepisu art. 321 k.p.c. Sąd Rejonowy dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie oddalił powództwo M. N..

Zgodnie z art. 108 §1 k.p.c. sąd rozstrzyga o kosztach w każdym orzeczeniu kończącym sprawę w instancji.

W niniejszej sprawie za podstawę rozstrzygnięcia o kosztach procesu sąd przyjął przepis art. 102 k.p.c., który stanowi, że w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami.

W judykaturze przyjmuje się, iż przepis art. 102 k.p.c. nie może być rozszerzająco wykładany i wyklucza uogólnienie, a może być stosowany w zależności od konkretnego przypadku (tak: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 16 lutego 1981 roku, w sprawie IV PZ 11/81, opublikowane w bazie orzeczeń Lex nr 8307). Ustawodawca przyznaje sądowi pewną swobodę w sądzaniu kosztów procesu, gdy stosowaniu zasady odpowiedzialności za wynik sporu sprzeciwiają się względy słuszności, co właśnie wyraża się stwierdzeniem, że w przypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów lub nie obciążać jej w ogóle kosztami.

Podkreślić należy, że sposób skorzystania z przepisu art. 102 k.p.c. jest suwerennym uprawnieniem jurysdykcyjnym sądu orzekającego i to jego ocenie poddane jest przesądzenie, czy wystąpił szczególnie uzasadniony wypadek, który uzasadnia odstępnie, a jeśli tak, to w jakim zakresie, od generalnej zasady obciążenia kosztami procesu strony przegrywającej spór (tak: Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 2 października 2015 roku, w sprawie I ACa 2058/14, opublikowanym w bazie orzeczeń Lex nr 1820933).

Uznano, iż względy słuszności przemawiają za odstępniem od obciążania powódki M. N. kosztami postępowania, w szczególności kosztami zastępstwa procesowego należnymi stronie pozwanej. Za takim poglądem przemawia sytuacja procesowa, jaka wytworzyła się w niniejszej sprawie, a obciążanie powódki obowiązkiem zwrotu kosztów procesu byłoby niesłuszne, a wręcz niesprawiedliwe.

Wobec dyskrejonalnego uprawnienia sądu do zastosowania przepisu art. 102 k.p.c. oraz swobodnego uznania w tym zakresie za zastosowaniem art. 102 k.p.c. przemawiać będzie charakter sprawy oraz sytuacja, w której powódka mogła być subiektywnie przekonana o słuszności swojego żądania (podobnie: Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z dnia 25 czerwca 2015 roku, w sprawie I ACa 182/15, opublikowanym w bazie orzeczeń Lex nr 1798733).

Mając na uwadze powyższe rozważania i na podstawie powołanych przepisów Sąd Rejonowy dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie orzekł, jak w sentencji.

Zarządzenie z dnia 3 lutego 2017 roku:

(...)

(...)

(...)