

UZASADNIENIE

Przedmiot i przebieg postępowania

Pozwem z dnia 7 grudnia 2022 r. (data wpływu) powód M. (...) wniósł o zasądzenie od pozwanej T. Al (...) na swoją rzecz kwoty 5 380,86 zł z tytułu zaległych opłat za użytkowanie wieczyste gruntu za lata 2019, 2020, 2021 wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie: od kwoty 1 793,62 zł od dnia 1 kwietnia 2019 r. do dnia zapłaty, od kwoty 1 793,62 zł od dnia 1 lutego 2021 r. do dnia zapłaty, od kwoty 1 793,62 zł od dnia 1 kwietnia 2021 r. do dnia zapłaty oraz zwrotu kosztów postępowania. W uzasadnieniu powód podał, że pozwana w okresie objętym pozwem była użytkownikiem wieczystym części działki gruntu położonej w W. przy ul. (...), związanej z prawem własności lokalu mieszkalnego nr (...). Powód domagał się zwrotu na swoją rzecz kwot tytułem opłat rocznych za użytkowanie wieczyste ww. gruntu za lata 2019, 2020, 2021, których powódka nie uiściła mimo ciężącego na niej obowiązku ustawowemu (pозew, k. 3-4v).

W sprzeciwie od nakazu zapłaty wniesionym w terminie pozwana zaskarżyła nakaz w całości, wnosząc o oddalenie powództwa w całości, zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych oraz umorzenia powództwa jako bezzasadnego. W uzasadnieniu pozwana wskazała, że powód do dnia dzisiejszego nie wydał zaświadczenia potwierdzającego przekształcenie przysługującego jej prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności tego gruntu, mimo terminu wskazanego w ustawie i wezwań kierowanych przez pozwaną. W jej ocenie organ nie wydając takiego zaświadczenia uniemożliwia jej dokonanie wykupu nieruchomości z uwzględnieniem bonifikaty, naliczając dalsze opłaty, które są bezzasadne i stanowią z jego strony bezpodstawne wzbogacenie. Nadto wskazała, że miasto nie wykonuje decyzji Komisji ds. usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych wydanych z naruszeniem prawa, która uchylila w całości decyzję Prezydenta (...) Warszawy i odmówila ustanowienia prawa użytkowania wieczystego gruntu przy ul. (...) (sprzeciw, k. 29-30).

W piśmie z dnia 29 marca 2023 r. miasto podtrzymało swoje stanowisko w sprawie wskazując dodatkowo, że w odniesieniu do spornej nieruchomości Prezydent m. (...) odmówił wydania zaświadczenia o przekształceniu prawa użytkowania tego gruntu w prawo własności. Nadto wskazał, że przed WSA w Warszawie toczy się sprawa o sygn. I SA/Wa 652/18 ze skarg na decyzję Komisji ds. reprivatyzacji nieruchomości (...) z 18 września 2017 r. nr R 10/17 w przedmiocie odmowy ustanowienia prawa użytkowania wieczystego w odniesieniu do tej nieruchomości, zaś postępowanie wyjaśniające w sprawie wydania zaświadczeń o przekształceniu dla przedmiotowej nieruchomości zostało zawieszono postanowieniem nr (...) i nr (...) z dnia 22 marca 2023 r. Podkreślił, że obowiązek wnoszenia opłaty za przekształcenie powstaje z chwilą otrzymania zaświadczenia, zaś pozostawanie przez użytkownika wieczystego w przeświadczeniu co do uwłaszczenia z mocy prawa, nie wpływa na treść obowiązku wnoszenia opłaty za użytkowanie wieczyste (odpowiedź na sprzeciw, k. 60-61v).

Postanowieniem z dnia 31 marca 2023 r. Sąd zawiesił postępowanie na podstawie art. 177 § 1 pkt 3 k.p.c. do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia postępowania administracyjnego i sądowno administracyjnego prowadzonego przed Komisją ds. reprivatyzacji nieruchomości (...) pod sygn. R 10/17 i Wojewódzki Sąd Administracyjny w W. pod sygn.. I SA/Wa 652/18. Na skutek wniesionego przez powoda zażalenia postanowienie to zostało uchylone przez Sąd na podstawie art. 395 § 2 k.p.c. postanowieniem z dnia 31 maja 2023 r. (postanowienia, k. 67, 97).

Ustalenia faktyczne

W dniu 3 września 2002 r. T. Al (...) nabyła od K. L. w drodze umowy sprzedaży zawartej przed A. H. – notariuszem w W. lokal mieszkalny nr (...), stanowiący odrębną nieruchomość, położony w W. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w W. prowadzi księgę wieczystą o nr (...). K. L. nabyła ten lokal na podstawie umowy sprzedaży lokalu i oddania gruntu w użytkowanie wieczyste sporządzonej w formie aktu notarialnego dnia 24 maja 1989 r.

(akt notarialny nr 5836/2002, k. 12-14; wydruk księgi wieczystej lokalu, k. 7-11)

Lokal ten znajdował się na gruncie stanowiącym przedmiot użytkowania wieczystego, należącym do miasta stołecznego Warszawy, dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w W. prowadzi księgę wieczystą o nr (...). Z prawem własności lokalu związany jest udział we współwłasności budynku i użytkowaniu wieczystym gruntu w wysokości 0,015.

(wydruk z księgi wieczystej gruntu, k. 36-50v; akt notarialny nr 5836/2002, k. 12v)

W związku z użytkowaniem wieczystym gruntu przy ul. (...) na T. Al (...) ciążył obowiązek wnoszenia rocznych opłat, których aktualna wysokość została ustalona w wypowiedzeniu dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu z dnia 16 listopada 2009 r. Od dnia 1 stycznia 2010 r. opłata ta stanowiła 1% wartości gruntu tj. 1 793,62 zł. Wypowiedzenie zostało doręczone adresatce w dniu 23 listopada 2009 r.

(wypowiedzenie, k. 15-v; potwierdzenie odbioru, k. 16-v)

W dniu 27 czerwca 2013 r. Prezydent m. (...) wydał decyzję nr (...), w której w pkt 1 ustanowił na 99 lat prawo użytkowania wieczystego do udziału wynoszącego 0, (...) części zabudowanego gruntu o powierzchni wynoszącej 2 113 m⁽²⁾, oznaczonego jako działka ewidencyjna nr (...) w obrębie 5-05-03 uregulowanego w KW nr (...) położonego w W. przy ul. (...) na rzecz A. W.. Za zgodą stron decyzją nr (...) z dnia 11 października 2013 r. prawo to zostało ustanowione na rzecz R. N. i J. P..

(decyzja nr (...), k. 78-84; decyzja nr (...), k. 85-86)

Decyzją z dnia 18 września 2017 r. sygn. akt R 10/17 Komisja ds. usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości (...) wydanych z naruszeniem prawa uchyliła decyzję Prezydenta m. (...) z dnia 27 czerwca 2013 r., nr (...) dotyczącą nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) i odmówiła ustanowienia prawa użytkowania wieczystego na tym gruncie. Decyzji nadano rygor natychmiastowej wykonalności. Decyzją z tego samego dnia Komisja uchyliła decyzję Prezydenta m. (...) z dnia 11 października 2013 r., nr (...) i umorzyła postępowanie.

(wyciąg z decyzji Komisji z 18.09.2017, k. 35-v; wydruk z księgi wieczystej gruntu, k. 36-50v)

W piśmie z dnia 4 marca 2019 r. Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju przedstawiło miastu wytyczne dotyczące stosowanie przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (dalej: ustawa przekształceniowa), z których wynikało, że obowiązek wniesienia opłaty z tytułu przekształcenia powstaje z chwilą uzyskania przez właściciela gruntu zaświadczenia potwierdzającego przekształcenie. Z kolei samo przeświadczenie użytkownika wieczystego co do uwłaszczenia z mocy prawa nie wpływało na treść obowiązku wnoszenia opłat za użytkowanie wieczyste, jak również nie usprawiedliwiała ewentualnej zwłoki w zapłacie.

(fragment pisma z 04.03.2019 r., k. 64-66)

Wezwaniem z dnia 23 listopada 2021 r. miasto wezwało T. Al (...) do zapłaty kwoty 5 824,50 zł za użytkowanie wieczyste gruntu przy ul. (...) za lata 2019-2021 r. w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszego pisma. T. Al (...) odebrała wezwanie w dniu 30 listopada 2021 r.

(wezwanie, k. 17, 34, 110; potwierdzenie odbioru, k. 18-19)

W piśmie z dnia 19 stycznia 2022 r. kierowanym do Kierownika (...) D. (...) miasta (...), T. Al (...) wyraziła zainteresowanie przekształceniem prawa użytkowania gruntu przy ul. (...) w prawo własności oraz dokonaniem opłaty

jednorazowej w związku z obowiązującą ustawą przekształceniową oraz wniosła o otrzymanie zaświadczenia, o którym mowa w art. 4 ww. ustawy.

(pismo z 19.01.2022 r., k. 31-33, 107-109)

T. Al (...) nie wniosła opłat rocznych za lata 2019-2021 w wymaganej wysokości. Na dzień 7 grudnia 2022 r. istniejąca zaległość w opłatach za użytkowanie wieczyste gruntu przy ul. (...) wynosiła 8 336,83 zł, w tym kwota główna 7 174,48 zł oraz odsetki 1 162,35 zł.

(bezsporne, zestawienie niezapłaconych należności na 07.12.2022 r., k. 20)

W związku z wnioskami składanymi przez właścicieli lokalu nieruchomości przy ul. (...) o wydanie zaświadczenia potwierdzającego przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności ww. nieruchomości gruntowej Prezydent m. (...) zawieszał toczące się postępowania do czasu prawomocnego zakończenia postępowania prowadzonego przed Komisją ds. nieruchomości (...) sygn. akt R 10/17.

(postanowienie nr (...), k. 62-v; postanowienie nr (...), k. 63-v)

Wojewódzki Sąd Administracyjny w W. w wyroku z dnia 30 marca 2023 r. w sprawie sygn. akt I SA/Wa 652/18 po rozpoznaniu skarg na decyzję Komisji ds. usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości (...) z dnia 18 września nr R 10/18 w pkt 1 uchylił zaskarżoną decyzję.

(wyrok, k. 87-96v)

T. Al (...) ponowiła pismem z dnia 24 czerwca 2023 r. swoje żądania wydania zaświadczenia o przekształcenie prawa wieczystego użytkowania gruntu przy ul. (...) w W. w prawo własności oraz zgłosiła zamiar wniesienia opłaty jednorazowej z wnioskiem o udzielenie bonifikaty.

(pismo z 24.06.2023 r., k. 111-112)

Omówienie dowodów

Powyższy stan faktyczny ustalono na podstawie ww. dokumentów, które uznano za wiarygodne w pełni, a także okoliczności, które pozostawały pomiędzy stronami bezsporne. Autentyczność złożonych dokumentów nie była kwestionowana przez żadną ze stron, ani nie budziła wątpliwości Sądu.

Sąd pominął zgłoszony przez pozwaną dowód z jej przesłuchania w charakterze strony, jako zbędny dla rozstrzygnięcia sprawy (k. 120v). W ocenie Sądu dowód ten nie jest konieczny dla rozstrzygnięcia sprawy. Strony nie pozostają bowiem w sporze co do faktów. Sam powód przyznał bowiem, że nie wydał pozwanej zaświadczenia, o którym mowa w art. 4 ustawy przekształceniowej, przedstawiając na to określone argumenty. To, że z interpretacją tych faktów nie zgadza się strona pozwana nie jest okolicznością przesądzającą o tym, że dowód z przesłuchania pozwanej winien zostać przeprowadzony. Osią sporu pozostaje bowiem interpretacja przepisów prawa, w szczególności przepisów ustawy przekształceniowej. Dlatego też przesłuchiwanie pozwanej w charakterze strony było w tej sprawie bezcelowe.

Ocena prawna

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

W niniejszej sprawie kwestią sporną pomiędzy stronami pozostawało to, czy pozwana jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości przy ul. (...) i powinna w związku z tym wносить opłatę roczną w kwocie ustalonej wypowiedzeniem z dnia 16 listopada 2009 r. w latach 2019-2021 r. Pozwana twierdziła bowiem, iż w związku z wejściem w życie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (dalej: ustawa przekształceniowa) nabyła ona grunt na własność i z tego tytułu od

1 stycznia 2019 r. opłat rocznych za użytkowanie nie jest zobowiązana uiszczać. Sąd nie mógł jednak podzielić tego stanowiska.

Należy bowiem podkreślić, iż istnienie użytkowania wieczystego jest ściśle związane z dokonaniem wpisu w księdze wieczystej danej nieruchomości. Prawo użytkowania wieczystego zaczyna się bowiem z chwilą, gdy zostanie wpisane do tej księgi, tj. zostanie dokonana wzmianka w księdze, że takie prawo obowiązuje i trwa ono (przynajmniej co do zasady) do momentu kiedy zostanie dokonany wpis o wykreśleniu z księgi wieczystej. Wpis do księgi prawa użytkowania wieczystego ma więc w tym przypadku charakter konstytutywny, bez niego prawo to nie może istnieć. Zgodnie bowiem z art. 27 zd. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste i przeniesienie tego prawa w drodze umowy wymaga wpisu w księdze wieczystej. Inaczej sprawa wygląda w przypadku prawa własności, gdzie już samo przeniesienie własności nieruchomości następuje na mocy umowy sporządzonej w formie aktu notarialnego, a wpis do księgi wieczystej ma jedynie charakter deklaratoryjny tj. potwierdzający dany stan prawny a nie go kształtujący.

Uchwałą z dnia 13 stycznia 2011 r. o sygn. III CZP 123/10 Sąd Najwyższy przesądził, że prawomocny wpis do księgi wieczystej, jak każde prawomocne orzeczenie, wiąże inne sądy (art. 365 k.p.c.) i nie może być obalony w innym postępowaniu jako przesłanka rozstrzygnięcia. Oznacza to, że Sąd pozostaje związany treścią księgi wieczystej dopóty, dopóki strona zainteresowania nie obali domniemania prawnego o zgodności księgi wieczystej ze stanem prawnym w drodze postępowania sądowego o uzgodnienie treści księgi wieczystej wszczętym na podstawie art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece.

W tej sprawie prawidłowość wpisów w księdze wieczystej prowadzonej dla lokalu pozwanej o nr (...) nie była w żaden sposób kwestionowana. Dlatego też, Sąd jako związany jej aktualną treścią, uznał, że pozwana jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości przy ul. (...) w W..

Sytuacji tej nie zmienia obowiązywanie przepisów tzw. ustawy przekształceniowej. Literalnie wykładając treść art. 1 ust. 1 ustawy przekształceniowej należałoby przyjąć, iż z dniem 1 stycznia 2019 r. prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształciło się w prawo własności tych gruntów i dotyczyło to wszystkich gruntów pozostających we własności Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego. Niemniej uwzględniając treść i systematykę całej ustawy należało przyjąć, że pomimo brzmienia art. 1 ust. 1 ustawy przekształceniowej osoba, która wywodzi z niej utratę prawa użytkowania wieczystego i nabycie prawa własności, może udowodnić to tylko zaświadczeniem wydanym na podstawie art. 4 tej ustawy. Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy podstawą ujawnienia prawa własności gruntu w księdze wieczystej oraz ewidencji gruntów i budynków stanowi zaświadczenie potwierdzające przekształcenie. Dopiero dysponując takim zaświadczeniem Sąd może dokonać z urzędu wpisu o własności gruntu i wpisu roszczenia o opłatę w księgach wieczystych (art. 5). Oznacza to, że dopóki to zaświadczenie nie zostało wydane, osoba ta nie może powoływać się na przekształcenie prawa użytkowania wieczystego (brak jest bowiem podstaw do wykreślenia tego prawa z księgi wieczystej, co warunkuje jego dalsze trwanie), a przy tym zachowuje prawa i obowiązki użytkownika wieczystego, w tym obowiązek uiszczania opłaty rocznej.

Pozwana wywodziła, że wymóg udowodnienia przekształcenia prawa użytkowania wieczystego we własność jedynie przy pomocy zaświadczenia jest nie do pogodzenia z tym, że do przekształcenia powinno dojść, w myśl art. 1 ust. 1 ustawy, z mocy prawa (ustawa posługuje się sformułowaniem „przekształca się”, a nie „może podlegać przekształceniu”). O ile na pierwszy rzut oka rzeczywiście zestawienie art. 1 ust. 1 i art. 4-5 ustawy może wywoływać wątpliwości – zwłaszcza u osoby nie będącej prawnikiem – o tyle jednak analiza podobnych przepisów dotycząca „uwłaszczeń” i przekazywania praw do nieruchomości pozwala dojść do wniosku, że wymóg wykazania przekształcenia ściśle określonym dowodem jest czymś typowym dla przepisów o charakterze uwłaszczeniowym, a ustawodawca przyjmował podobną technikę legislacyjną już wielokrotnie.

Na przykład w ustawie z dnia 10 maja 1990 r. – Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych, w art. 5 ust. 1 przewidziano przejście własności mienia państwowego na gminy

(określone w pkt 1-3 tego przepisu mienie „staje się w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy z mocy prawa mieniem właściwych gmin”). Zgodnie jednak z art. 18 ust. 1 i art. 20 ust. 1 tej ustawy stwierdzenie takiego nabycia następowało w drodze decyzji Wojewody, która stanowi podstawę wpisu prawa własności do księgi wieczystej. Z ugruntowanego orzecznictwa Sądu Najwyższego wynika, że decyzja ta stanowi konieczny akt deklaratoryjny zawierający sui generis element konstytutywny, bowiem dopiero od chwili jej wydania (a ściśle - uprawomocnienia) gmina może skutecznie powoływać się w obrocie na swoje prawo i prawem tym rozporządzać. Do tego czasu gmina nie może powoływać się na samo brzmienie art. 5 ustawy, gdyż decyzja wojewody stanowi sformalizowany i jedyny dowód nabycia przez gminę składników będących mieniem państwowym (por. zamiast wielu – postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 28 lipca 2022 r., sygn. I CSK 2465/22).

Ustawa z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości doprowadziła do wyposażenia m. in. przedsiębiorstw państwowych w prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, którymi dotychczas dysponowały. W myśl art. 2 ust. 1 zd. 1 tej ustawy grunty stanowiące własność Skarbu Państwa lub własność gminy (związku międzygminnego), z wyłączeniem gruntów Państwowego Funduszu Ziemi, będące w dniu 5 grudnia 1990 r. w zarządzie państwowych osób prawnych innych niż Skarb Państwa stają się z tym dniem z mocy prawa przedmiotem użytkowania wieczystego. Zgodnie z ust. 3 zd. 1 tego artykułu nabycie prawa użytkowania wieczystego gruntów, o których mowa w ust. 1, oraz własności budynków, innych urządzeń i lokali, o których mowa w ust. 2, stwierdza się decyzją wojewody w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub decyzją zarządu gminy w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność gminy. Również i na gruncie tych przepisów przyjmuje się w orzecznictwie sądowym, że wykazanie przysługiwania prawa użytkowania wieczystego nabytego na podstawie art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 29 września 1990 r. mogło nastąpić tylko na podstawie ostatecznej decyzji wojewody, o której mowa w art. 2 ust. 3 zd. 1 tej ustawy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 stycznia 2021 r., sygn. III CSKP 70/21), nabycie to nie może być natomiast wykazywane przesłankowo w postępowaniach przed sądami powszechnymi. Analogiczne zasady dotyczyły również państwowych instytucji kultury (art. 202 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami).

Zestawiając powyżej przywołane przepisy z art. 1 i 4 ustawy przekształceniowej należy dojść do wniosku, że ustawodawca skorzystał z analogicznej procedury – przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności następowało z określonym dniem (1 stycznia 2019 r.), ale dopiero po stwierdzeniu spełnienia warunków do takiego przekształcenia odpowiednim zaświadczeniem. Zwrot „przekształca się” z art. 1 ust. 1 ustawy przekształceniowej nie może więc być rozumiany jako pozwalający na dokonywanie oceny, czy do przekształcenia doszło, w dowolnym postępowaniu choćby jako przesłanka rozstrzygnięcia.

Przewidziana w ustawie konstrukcja polegająca na konieczności wykazania przekształcenia określonym dowodem – zaświadczeniem – jest także zrozumiała z punktu widzenia bezpieczeństwa obrotu prawnego. Możliwość wykazywania przekształcenia prawa użytkowania w prawo własności dowolnymi dowodami w każdym postępowaniu sądowym mogłaby prowadzić do występowania drastycznych rozbieżności w rozstrzygnięciach dokonywanych przez sądy powszechne oraz organy administracji. Mogłoby bowiem dojść do tego, że np. organ administracji traktowałby daną osobę jako użytkownika wieczystego, sąd w sprawie o zapłatę opłaty rocznej traktowałby jako właściciela, a w innej sprawie sądowej ta sama osoba (z racji np. przedstawienia innych dowodów przez stronę przeciwną) byłaby uznawana za użytkownika wieczystego – podczas gdy w księdze wieczystej dla nieruchomości nadal widniałoby prawo użytkowania wieczystego. Wymóg wykazania przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności przy pomocy ściśle określonego dowodu – zaświadczenia – pozwala takiego problemu uniknąć.

Sąd zdaje sobie sprawę z tego, że oczekiwanie po stronie użytkowników wieczystych nie tylko co do nieruchomości (...) na otrzymanie tego zaświadczenia w wielu wypadkach trwa dłużej niż to przewidywał art. 4 ust. 2 ustawy. Niemniej to nie sąd powszechny jest władny badać ewentualne nieprawidłowości w zachowaniu terminów przy wydawaniu zaświadczeń bądź odmowie wydania zaświadczenia przez właściwy organ administracji państwowej.

Co jednak istotne w samej ustawie przekształceniowej ustawodawca przewidział, że może zaistnieć sytuacja kiedy to do dnia 1 stycznia 2019 r. zaświadczenia nie zostaną użytkownikom wieczystym doręczone, a sami zainteresowani uiszcza

w związku z tym opłaty roczne za rok 2019 i następne. Wówczas, zgodnie z art. 8a ustawy, jeżeli przed wydaniem przez właściwy organ zaświadczenia dotychczasowy użytkownik wieczysty wniósł opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego za 2019 rok lub następne lata, opłaty te podlegały zaliczeniu z urzędu na poczet opłaty lub opłaty jednorazowej, o czym właściwy organ zawiadamiał dotychczasowego użytkownika wieczystego. W przypadku zaś gdy wniesione opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego przewyższałyby wysokość opłaty lub opłaty jednorazowej, właściwy organ dokonuje, z urzędu, zwrotu nadpłaty w terminie 30 dni, licząc od dnia wydania zaświadczenia lub zaświadczenia, o którym mowa w art. 7 ust. 9.

Ustawa przekształceniowa przewidywała więc okoliczność tego rodzaju, że do przekształcenia dojdzie po 1 stycznia 2019 r., kiedy to użytkownik dokonana już opłat rocznych za dany rok użytkowania. Niemniej sam ten fakt nie będzie miał dla użytkownika konsekwencji negatywnych jeżeli takich opłat będzie dokonywał. Opłaty roczne miałyby być bowiem zaliczane na poczet opłaty jednorazowej za przekształcenie, a ewentualna nadwyżka miała być zwracana byłemu użytkownikowi, tak, że nie pozostawał on stratny. Jednakże należy stanowczo podkreślić, że samo wydanie zaświadczenia nawet po kilku latach od dnia 1 stycznia 2019 r. nie zwalnia użytkownika z dokonywania opłat za użytkowanie za okres poprzedzający jego wydanie. Pozostaje on bowiem w tym okresie nadal użytkownikiem wieczystym gruntu ze wszystkimi tego konsekwencjami. Dopiero wydanie zaświadczenia wywiera w pewnym sensie skutek wsteczny i nakazuje uznawanie dotychczasowego użytkownika wieczystego za właściciela już od 1 stycznia 2019 r., niezależnie od tego, co miało miejsce w okresie pomiędzy 1 stycznia 2019 r. a datą wydania zaświadczenia.

W myśl art. 238 k.c. wieczysty użytkownik uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną. Stosownie do treści art. 71 ust. 1 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (dalej: u.g.n.) za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne; opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. Jak zaś stanowi art. 15j ust. 1 ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych, opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego, o której mowa w art. 71 ust. 1 u.g.n. za rok 2020 wnosi się w terminie do dnia 31 stycznia 2021 r.

Pozwana jako użytkownik wieczysty gruntu była więc obowiązana do wnoszenia opłat rocznych w wysokości określonej w wypowiedzeniu z dnia 16 listopada 2009 r. tj. 1 793,62 zł odpowiednio za lata 2019-2021 r., z czego się ostatecznie nie wywiązała. Z tych względów powództwo jako zasadne co do żądania kwoty głównej tj. 5 380,86 zł zostało uwzględnione w całości.

Poza kognicją tutejszego Sądu pozostawały natomiast wszelkie sporne kwestie między miastem a pozwaną czy resztą użytkowników wieczystych nieruchomości przy ul. (...) dotyczące przede wszystkim tego czy na Mieście ciążyą obowiązki związane z prawem własności tej nieruchomości i tego czy Miasto wywiązuje się z nich prawidłowo. Spory na tym tle mogą być przedmiotem odrębnych spraw sądowych.

Natomiast jeżeli pozwana dostrzega jakieś nieprawidłowości w postępowaniu organów administracji publicznej, w szczególności co do braku otrzymania od miasta zaświadczenia, o którym mowa w art. 4 ustawy przekształceniowej, to może poddać tę sprawę pod rozstrzygnięcie sądowni administracyjny (oczywiście pod warunkiem zachowania wymogów wynikających z ustawy – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi). Tutejszy Sąd jako sąd powszechny nie ma umocowania prawnego do zastąpienia w tej roli organów administracji lub sądów administracyjnych i wydać ważnego rozstrzygnięcia co do tego czy odmowa wydania zaświadczenia przez miasto miała przymiot legalności czy też nie.

Odsetki

O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 481 k.c. w z art. 71 ust. 4 u.g.n. Termin do wniesienia opłaty rocznej za rok 2019 r. i 2021 r. upływał zgodnie z ustawą odpowiednio w dniu 31 marca 2019 r i 31 marca 2021 r. (zgodnie z art. 71 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami), zaś w przypadku opłaty za rok 2020 r., w dniu 31 stycznia 2021 r. (art. 15j ust. 1 ustawy z dnia 2 marca 2020 r.). Jako, że 31 marca 2019 r. jak i 31 stycznia 2021 r. wypadały w dzień

ustawowo wolny od pracy, termin do spełnienia świadczenia za rok 2019 r. upływał w dniu 1 kwietnia 2019 r., a za rok 2020 r. w dniu 1 lutego 2021 r. (art. 115 k.c.). Dlatego też pozwana pozostawała w opóźnieniu z zapłatą kwot opłat rocznych w latach 2019-2021 r. odpowiednio od: 2 kwietnia 2019 r., 2 lutego 2021 r. oraz 1 kwietnia 2021 r.

W zakresie więc w jakim dzień naliczenia odsetek ustalony przez Sąd nie pozostawał zbieżny z żądaniem wyrażonym w pozwie, powództwo oddalono.

Koszty postępowania

Sąd orzekł o kosztach postępowania na podstawie art. 100 zd. 2 k.p.c. Z racji tego, że powód uległ tylko w niewielkim zakresie – co do daty naliczenia odsetek od opłaty rocznej za rok 2019 i 2020 – Sąd uznał go za wygrywającego sprawę w całości. Z tego powodu Sąd zasądził na jego rzecz od pozwanej kwotę 2 200 zł, na którą składała się opłata od pozwu (400 zł) oraz koszty zastępstwa procesowego (1 800 zł – na podstawie § 2 pkt 4 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie (art. 98 § 1¹ k.p.c.).

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.

ZARZĄDZENIE

(...)

(...)

(...)