

UZASADNIENIE

M. P. i J. P. (1) wystąpiły przeciwko Gminie M. G. z pozwem o ustalenie na podstawie art. 73 ust. 2e i 2f ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu na 27 listopada 2019 roku, stosowanym odpowiednio z mocy art. 21 ust. 3 ustawy komercjalizacyjnej, celu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w G. stanowiącej działkę nr (...), dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku prowadzi księgę wieczystą nr (...), stanowiącej własność pozwanej, dla udziału wynoszącego (...) części jako celu mieszkalnego, a w związku z tym ustalenie stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości 1% wartości nieruchomości, na potrzeby ustalenia opłaty przekształceniowej, z dniem powstania prawa użytkowania wieczystego, tj. 6 lipca 2006 roku, ewentualnie na wypadek przyjęcia braku możliwości ustalenia wskazanego celu z powyższym dniem – ustalenie wskazanego celu i stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, a tym samym opłaty przekształceniowej, w wysokości 1% wartości nieruchomości, z dniem przekształcenia wynikającym z art. 1 ust. 1 ustawy komercjalizacyjnej tj. 1 stycznia 2019 roku. Powódki wniosły ponadto o zasądzenie od pozwanej na ich rzecz solidarnie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych.

Gmina M. G. wniosła o oddalenie powództwa w całości i o zasądzenie od powódek na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Pozwana wskazała na brak możliwości uwzględnienia powództwa albowiem powódkom nie przysługuje już prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, której pozew dotyczy, gdyż doszło do jego przekształcenia w prawo własności. Ponadto, stosownie do art. 73 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami dla zmiany celu użytkowania wieczystego wymagane jest wykazanie, że po oddaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste doszło do zmiany sposobu korzystania z niej. Powódki także takiej okoliczności nie udowodniły.

Ustalenia faktyczne

Pozwana Gmina M. G. jest właścicielką nieruchomości gruntowej położonej w G. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku prowadzi księgę wieczystą nr (...). Nieruchomość stanowi tereny mieszkaniowe. Na nieruchomości posadowiony jest budynek mieszkalny.

okoliczności bezsporne, ponadto **dowód:** odpis księgi wieczystej k. 32-36; zawiadomienie k. 41; wykaz zmian w danych ewidencyjnych k. 42-43; decyzja główna k. 44; pismo z 28 listopada 2017 roku k. 45; zaświadczenie k. 46

Wyrokiem z 4 czerwca 2004 roku w sprawie o sygn. akt I C 1260/03 Sąd Okręgowy w Gdańsku nakazał Gminie M. G., aby złożyła E. D. – zgodnie z jego żądaniem – oświadczenie woli następującej treści: „Gmina M. G. oddaje na rzecz powoda E. D. udział wynoszący 13/16 części w użytkowaniu wieczystym nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), stanowiącej działkę gruntu nr (...) obr. 90 o powierzchni 374 metry kwadratowe, objętą księgą wieczystą Kw (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Gdańsku – na okres 99 lat wraz z nieodpłatnym przeniesieniem na jego rzecz takiego samego udziału w prawie własności budynku mieszkalno-usługowego znajdującego się na tej działce gruntu, za zobowiązaniem powoda do zapłaty na rzecz Gminy M. G. – proporcjonalnie do uzyskanego udziału – ustalonej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w kwocie 4923,57 zł, z pominięciem pierwszej opłaty rocznej.

Ustalając wysokość opłaty rocznej przyjęto stawkę procentową w wysokości 3% ceny z uwagi na przeznaczenie nieruchomości (budynek mieszkalno-usługowy) i cel, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste.

W sprawie o sygn. akt I C 1098/04 Sądu Okręgowego w Gdańsku zawarto ugodę o następującej treści: Gmina M. G. składa A. J. oświadczenie woli następującej treści: Gmina M. G. oddaje na rzecz A. J. na okres do 3 stycznia 2015 roku udział wynoszący 3/16 części w użytkowaniu wieczystym nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), stanowiącej działkę gruntu nr (...) obręb nr 90 o powierzchni 374 m², zapisaną dotychczas w księdze wieczystej Kw nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, która to działka stosownie do § 7 aktu

notarialnego z 3 stycznia 2006 roku, Rep. A 49/2006 notariusza J. S. w G., ma zostać wyłączona ze wskazanej księgi wieczystej i założona zostanie dla niej nowa księga wieczysta, wraz z nieodpłatnym przeniesieniem na rzecz A. J. takiego samego udziału w prawie własności budynku mieszkalno-usługowego, znajdującego się na wskazanej działce, za zobowiązaniem A. J. do zapłaty na rzecz Gminy M. G. proporcjonalnie do uzyskanego udziału – począwszy od 2007 roku – opłat rocznych z tytułu prawa użytkowania wieczystego wynoszących 3% wartości nieruchomości, zgodnie ze stosownymi przepisami ustawy z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, tj. w kwocie 1136,25 zł, powiększonej o podatek VAT 22% z pominięciem pierwszej opłaty.

okoliczności bezsporne, ponadto **dowód:** zaświadczenie k. 46; wyrok wraz z uzasadnieniem k. 80-86; wyciąg z protokołu k. 87

24 listopada 2010 roku Prezydent Miasta G. wypowiedział E. D. wysokość obowiązującej dotychczas opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu położonego w G. przy ul. (...) według stawki 3% i przedłożył ofertę nowej wysokości opłaty rocznej w kwocie 15.853,43 zł.

dowód: wypowiedzenie k. 47

Na skutek spadkobrania nieruchomości przy ul. (...) znalazła się w użytkowaniu wieczystym m. in. powódki J. P. (2), w udziale 13/32, i powódki M. P., w udziale 13/32.

dowód: odpis księgi wieczystej k. 32-36; zawiadomienie k. 41; wykaz zmian w danych ewidencyjnych k. 42-43

4 stycznia 2018 roku w budynku przy ul. (...) wyodrębniono lokal mieszkalny nr (...), dla którego Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku prowadzi księgę wieczystą nr (...). Współwłaścicielkami lokalu są m. in. powódki, każdej z nich przysługuje udział w prawie własności 13/32. Z własnością lokalu związany jest udział w nieruchomości wspólnej wielkości (...).

dowód: odpis księgi wieczystej k. 32-36, 37-40; decyzja główna k. 44; pismo z 28 listopada 2017 roku k. 45; zaświadczenie k. 46

1 stycznia 2019 roku prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej zabudowanej na cele mieszkaniowe stanowiącej działkę nr (...) położonej w G. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku prowadzi księgę wieczystą nr (...), przekształciło się we własność.

Zgodnie z zaświadczeniem z 3 grudnia 2019 roku wystawionym każdej z powódek, zmienionym zaświadczeniami z 17 grudnia 2019 roku i z 16 marca 2020 roku, właściciele ww. nieruchomości zostają zobowiązani do wnoszenia przez 33 lata, począwszy od 2019 roku, rocznej opłaty przekształceniowej w wysokości – dla udziału 13/32 – 7531,89 zł.

Decyzjami z 17 marca 2020 roku, wydanymi na wniosek powódek, Prezydent Miasta G. ustalił wysokość i okres wnoszenia opłaty rocznej z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej na cele mieszkaniowe, oznaczonej jako działka nr (...) położonej w G. przy ul. (...), ustalając ją dla udziału (...) na kwotę 7531,89 zł, stwierdzając, że wysokość opłaty przekształceniowej jest równa opłacie rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, która obowiązywała 1 stycznia 2019 roku.

Decyzjami Samorządowego Kolegium w G. z 2 października 2020 roku wydanymi po rozpoznaniu odwołań powódek od ww. decyzji decyzje utrzymano w mocy.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w G. z 11 maja 2021 roku w sprawie o sygn. akt II SA/Gd 884/20 oddalił skargę powódki M. P. na decyzję Samorządowego Kolegium Odwoławczego w G. z 2 października 2020 roku.

dowód: zaświadczenie z 3 grudnia 2019 roku k. 74, 77; zaświadczenie z 17 grudnia 2019 roku k. 75, 78; zaświadczenie z 16 marca 2020 roku k. 76, 79; odwołania z 4 czerwca 2020 roku k. 103-108, 109-114; decyzja SKO z 2 października 2020 roku k. 122-125; wyrok WSA w Gdańsku z 11 maja 2021 roku k. 158

W toku postępowania związanego z przekształceniem nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), działka nr (...), w piśmie z 14 października 2019 roku wezwano powódkę M. P. do przedłożenia w terminie 14 dni od daty otrzymania pisma oświadczenia o sposobie wykorzystywania budynku, ilości lokali (tj. lokal mieszkalny lub niemieszkalny) oraz jego powierzchni.

W odpowiedzi na wezwanie powódka złożyła pismo z 28 października 2019 roku. W piśmie wskazała, że budynek położony w G. przy ul. (...) ma przeznaczenie „budynek mieszkalny”. W budynku znajduje się 9 lokali mieszkalnych, o łącznej powierzchni 498,27 m², i 7 lokali niemieszkalnych, o łącznej powierzchni 457,52 m².

dowód: wezwanie k. 26; pismo z 28 października 2019 roku k. 27

W piśmie z 4 listopada 2019 roku powódka M. P. wystąpiła do pozwanej z wnioskiem o zmianę celu użytkowania wieczystego gruntu, a tym samym zmianę z 3% na 1% stawkę procentową opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w G. przy ul. (...).

dowód: pismo z 4 listopada 2019 roku k. 24

W piśmie z 18 listopada 2019 roku powódka J. P. (2) wystąpiła do pozwanej z wnioskiem o zmianę celu użytkowania wieczystego gruntu, a tym samym zmianę z 3% na 1% stawkę procentową opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w G. przy ul. (...).

dowód: pismo z 18 listopada 2019 roku k. 25

W odpowiedzi na wnioski powódek z 4 listopada 2019 roku i z 18 listopada 2019 roku w piśmie z 27 listopada 2019 roku Prezydent Miasta G. oświadczył, że nie wyraża zgody na zmianę celu użytkowania wieczystej nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku prowadzi księgę wieczystą nr (...), oraz nie wyraża zgody na zmianę stawki procentowej 3% na 1% dla udziału w gruncie (...). Prezydent przywołał wyrok Sądu Okręgowego w Gdańsku z 4 czerwca 2004 roku w sprawie o sygn. akt I C 1260/03 i wskazał, że sąd określił stawkę procentową w wysokości 3% z uwagi na przeznaczenie nieruchomości i cel, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste. W konsekwencji w sprawie znajduje zastosowanie art. 73 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Prezydent podał, że po wyodrębnieniu lokalu nr (...) i ustaleniu dla tego lokalu odrębnego ułamkowego udziału w gruncie (...), dla pozostałego udziału ułamkowego w gruncie (...) stosunek powierzchni lokali niemieszkalnych (457,52 m²) do lokali mieszkalnych (436,26 m²) jest wyższy. Wobec tego brak jest podstaw prawnych do zmiany stawki procentowej dla ułamkowego udziału w gruncie dla pozostałych lokali, ze stawki 3% na stawkę 1% dla budownictwa mieszkaniowego. Po oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nie nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości powodująca zmianę celu użytkowania wieczystego.

dowód: pisma z 27 listopada 2019 roku k. 28-29, 30-31

Ocena dowodów

Powyższy stan faktyczny sąd ustalił na podstawie zebranych i przeprowadzonych w sprawie dowodów, które poddał ocenie zgodnie z art. 233 § 1 k.p.c. Sąd dokonał oceny wiarygodności i mocy dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Dowodom w postaci dokumentów prywatnych sąd dał wiarę wyłącznie co do tego, że osoba podpisana na dokumencie złożyła oświadczenie zawarte w jego treści (art. 245 k.p.c.). Prawdziwość dokumentów prywatnych, z których przeprowadzono dowód, nie nasuwała zastrzeżeń i nie była kwestionowana przez strony.

Przede wszystkim należy jednak stwierdzić, że stan faktyczny był w sprawie bezsporny. Spór pomiędzy stronami dotyczył wyłącznie kwestii prawnych.

Rozważania prawne

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie niemal w całości. Konsekwencją uwzględnienia powództwa głównego było nierozstrzygnięcie o roszczeniu ewentualnym (por. m. in. postanowienie Sądu Najwyższego z 6 grudnia 2006 roku w sprawie o sygn. akt IV CZ 96/06).

Celem powództwa wniesionego przez M. P. i J. P. (2) było ustalenie stawki procentowej, według której ustala się opłatę z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego we własność, która to opłata z kolei winna być równa wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, która winna obowiązywać w dniu przekształcenia. Przedmiotem sporu była jedynie kwestia dopuszczalności poczynienia takiego ustalenia – zważając na fakt odniesienia się w żądaniu do prawa użytkowania wieczystego, które już powódkom, na skutek przekształcenia w prawo własności z dniem 1 stycznia 2019 roku, nie przysługuje. Niekwestionowane było natomiast zarówno wielkość udziału powódek w prawie użytkowania wieczystego, jak okoliczność, że celem podstawowym nieruchomości, której prawo dotyczyło, jest mieszkalnictwo. Ostatnie dwa twierdzenia, poczynione przez powódki w pozwie, nie były przedmiotem zarzutu ze strony pozwanego.

Zgodnie z art. 7 ust. 1 i 2 ustawy z 20 lipca 2018 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (dalej jako ustawa komercjalizacyjna) z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności właściciel gruntu ponosi na rzecz dotychczasowego właściciela gruntu opłatę. Wysokość opłaty jest równa wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, która obowiązywałaby w dniu przekształcenia.

Z przywołanych przepisów wynika istnienie w porządku prawnym dwóch rodzajów opłat powiązanych z prawem użytkowania wieczystego gruntu – opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu oraz, pojawiającej się gdy następuje przekształcenie użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności, opłaty tzw. przekształceniowej. Opłata przekształceniowa stanowi swego rodzaju wynagrodzenie należne dotychczasowemu właścicielowi gruntu od dotychczasowego jego użytkownika wieczystego, to pewna rekompensata za utracony grunt oraz za czerpane z niego dochody. Wysokość opłaty przekształceniowej jest powiązana z dotychczasową opłatą za użytkowanie wieczyste – jest ustalana na skutek domniemania w wysokości odpowiadającej opłacie rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. (por. W. Modzelewski (red.), Ustawa o przekształcaniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. Komentarz, Warszawa 2020, komentarz do art. 7 ustawy komercjalizacyjnej; P. Wancke, Ustawa o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. Komentarz, Warszawa 2018, komentarz do art. 7 ustawy komercjalizacyjnej)

Tym bardziej zważając na przedmiot niniejszego sporu trzeba podkreślić odmienny charakter obu wymienionych powyżej opłat. Konstrukcja prawna obu opłat jest także całkowicie odmienna: ustalenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego następuje w trybie cywilnoprawnym (umowa, wypowiedzenie), a opłaty przekształceniowej w trybie administracyjnoprawnym (zaświadczenie, decyzja). Opłata roczna może podlegać aktualizacji w związku ze zmianą wartości gruntu. Wysokość opłaty przekształceniowej może zaś podlegać waloryzacji według wskaźników urzędowych itp. Jak podkreślił Wojewódzki Sąd Administracyjny w G. w wyroku z 14 maja 2021 roku w sprawie o sygn. akt II SA/Gl 203/21, z projektu ustawy (rządowy projekt ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności gruntów, VIII. (...)) wynika, że przewidziano tam zasady i tryb odpłatności za takie przekształcenie. Konstruowaniu systemu odpłatności przyświecał cel pogodzenia interesu dotychczasowych właścicieli gruntów, tj. Skarbu Państwa oraz gmin, z interesem użytkowników wieczystych uzyskujących własność tych gruntów. Uwzględniono wynikające z dotychczasowego orzecznictwa Trybunału Konstytucyjnego zalecenia dla ustawodawcy dotyczące dbałości o poszanowanie zasad odnoszących się do mienia publicznego i zapewnienia należnych z niego dochodów. W tym celu właśnie zaproponowano zasadę odpłatności. Trzeba podkreślić, że czym innym jest opłacanie faktu użytkowania wieczystego gruntu należnego np. do jednostki samorządu terytorialnego, a czym innym poniesienie kosztów odjęcia własności takiemu podmiotowi i przekazania jej innemu. (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Ł. z 2 września 2021 roku w sprawie

o sygn. akt II SA/Łd 637/21; postanowienie Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z 20 maja 2021 roku w sprawie o sygn. akt II SA/Gd 291/21)

Wobec powyższego, choć wysokość opłaty przekształceniowej została powiązana z wysokością opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, to ustawa komercjalizacyjna wprowadza rozwiązania, które – przy uwzględnieniu odmiennego charakteru opłaty przekształceniowej, na co już wskazano – wysokość tej opłaty dookreślają. D. przy tym przy uwzględnieniu okoliczności, które ustawodawca uznał za szczególne i za przemawiające za odstąpieniem od domniemania, o którym mowa w art. 7 ust. 2 ustawy komercjalizacyjnej, i wobec tego za ustaleniem jej w innej wysokości. Konsekwencją ustalenia, że opłata przekształceniowa od właściciela gruntu jest należna, jest przepis art. 21 ustawy przekształceniowej. Przepis ten służy dookreśleniu wysokości tej opłaty.

Zgodnie z art. 21 ust. 3 ustawy komercjalizacyjnej jeżeli w dniu przekształcenia obowiązywała stawka procentowa niezgodna z faktycznym sposobem użytkowania gruntu, właściwy organ, po tym dniu, ustala tę stawkę, stosując odpowiednio przepis art. 73 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (dalej jako u.g.n.). Jeżeli w wyniku postępowań, o których mowa w ust. 1-3, zostanie ustalona nowa wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, właściwy organ zawiadamia na piśmie właściciela o dopłacie do wniesionej opłaty jednorazowej, a w przypadku nadpłaty właściwy organ zwraca właścicielowi nadwyżkę wniesionej opłaty jednorazowej (art. 21 ust. 8 ustawy komercjalizacyjnej).

Zgodnie z art. 73 ust. 2 u.g.n. jeżeli po oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nastąpi trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu użytkowania wieczystego, z wnioskiem o zmianę celu użytkowania wieczystego występuje właściwy organ albo użytkownik wieczysty. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio do udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, w przypadku: 1. ustanowienia odrębnej własności lokalu, którego przeznaczenie jest inne, niż cel podstawowy, użytkowania wieczystego, lub 2. zmiany sposobu korzystania z lokalu. W przypadku złożenia przez użytkownika wieczystego wniosku, o którym mowa w ust. 2 lub 2b, właściwy organ przedstawia pisemne stanowisko w terminie 2 miesięcy od dnia otrzymania wniosku. Jeżeli organ nie zgadza się na zmianę celu użytkowania wieczystego lub nie przedstawił stanowiska, użytkownik wieczysty może wnieść powództwo do sądu powszechnego właściwego ze względu na położenie nieruchomości. Stawkę procentową opłaty rocznej przyjmuje się stosownie do celu ustalonego na podstawie zgodnego oświadczenia stron albo orzeczenia sądu. Nowa stawka opłaty obowiązuje od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym została ustalona. (art. 73 ust. 2a, 2e i 2f u.g.n.)

Podstawę prawną żądania powódek stanowiły przepisy art. 21 ust. 3 ustawy komercjalizacyjnej w zw. z art. 73 ust. 2e i 2f u.g.n.

Uprzedzając dalszą szczegółową analizę ww. przepisów trzeba w tym miejscu nie zgodzić się z pozwanym, by przepis art. 21 ust. 3 ustawy komercjalizacyjnej nie znajdował w niniejszej sprawie zastosowania. Przede wszystkim sąd w obowiązujących przepisach nie znajduje podstaw dla stwierdzenia, by mógł on znaleźć zastosowanie jedynie do postępowań, które były wszczęte przed wejściem w życie ustawy komercjalizacyjnej. Podstaw takich nie znalazło także Samorządowe Kolegium Odwoławcze w G., prowadzące z udziałem stron niniejszego procesu postępowaniu o sygn. akt SKO GD/2590/20, ani Wojewódzki Sąd Administracyjny w G. w sprawie o sygn. akt II SA/Gd 884/20. Ponadto, niniejszy proces jest konsekwencją podejmowanych przez powódki jeszcze przed wszczęciem niniejszego procesu starań – opartych na art. 73 ust. 2e u.g.n. Starania te zostały rozpoczęte przed wydaniem przez stronę pozwaną zaświadczenia o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej we własność i ustaleniu wysokości opłaty przekształceniowej.

Następnie trzeba zwrócić uwagę, że przepis art. 21 ust. 3 ustawy komercjalizacyjnej wskazuje wprost, że ustalając wysokość opłaty przekształceniowej przepis art. 73 ust. 2 u.g.n. (przepisy art. 73 ust. 2e i 2f u.g.n. znajdują zastosowanie z mocy art. 73 ust. 2 u.g.n.) należy stosować odpowiednio. Odpowiednie stosowanie przepisu oznacza jego stosowanie z pewnymi modyfikacjami. (...) należy odczytywać jako: przydatny, właściwy, nadający się, należyty. Ustawodawca określając zasadę odpowiedniego stosowania przepisu wprowadza obowiązek jego stosowania

z uwzględnieniem jednak istoty i celu postępowania, w którym przepis ten ma być stosowany odpowiednio. Zatem stosując odpowiednio przepis należy go zmodyfikować tak, aby nadawał się do zastosowania w ramach prowadzonego postępowania.

Celem postępowania uregulowanego art. 21 ustawy komercjalizacyjnej jest, jak już wskazano, dostosowanie wysokości opłaty przekształceniowej, przy odstąpieniu od domniemania wprowadzonego art. 7 ust. 2 ustawy komercjalizacyjnej, do okoliczności szczególnych w tym przepisie przedstawionych. Cel tego postępowania jest więc odmienny od tego, który wynika z art. 73 ust. 2 u.g.n. Katalog okoliczności szczególnych, zawarty w art. 21 ustawy komercjalizacyjnej, został przez ustawodawcę określony przy uwzględnieniu istoty opłaty przekształceniowej, w uzasadnieniu już opisanej. Istota tej opłaty jest także, co stwierdzono, różna od istoty opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Idea obu przepisów – tj. art. 21 ustawy komercjalizacyjnej i art. 73 u.g.n. – jest więc tak odmienna, że stosowanie obu przepisów łącznie, poprzez jednoczesne uwzględnianie przesłanek wskazanych w obu normach, nie dość, że niezgodne z przepisem art. 21 ustawy komercjalizacyjnej, który mówi o odpowiednim stosowaniu przepisu, to jest niedopuszczalne. Tymczasem podnosząc zarzuty w odpowiedzi na pozew pozwany de facto do osiągnięcia takiego celu zmierza.

Po pierwsze, pozwany podnosi, że skoro prawo użytkowania wieczystego gruntu powódkom już nie przysługuje, to pozew jest oczywiście bezzasadny. Pozwany pomija jednak – przedstawiony już w uzasadnieniu – związek wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego z opłatą przekształceniową – wyrażający się w domniemaniu tych samych wysokości obu opłat, zresztą na który to związek powódki wskazują wprost w treści zgłoszonego żądania. Powódki w niniejszym postępowaniu nie zmierzają do zaktualizowania wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, a jedynie do takiego określenia jej przesłanek – tj. celu nieruchomości, który przekłada się na wysokość stawki procentowej opłaty – by wysokość opłaty przekształceniowej dookreślić zgodnie z przesłankami decydującymi dla ustalenia jej wysokości. Zatem fakt, że prawo użytkowania wieczystego gruntu z dniem 1 stycznia 2019 roku wygasło wobec przekształcenia w prawo własności, jest tu nieistotny.

Po drugie, niesłusznie pozwany podnosi, by dla rozstrzygnięcia o żądaniu powódek istotne było stwierdzenie zmiany sposobu korzystania z nieruchomości, co stanowi przesłankę wskazaną w art. 73 ust. 2 u.g.n. Jak już bowiem podano, przepis art. 73 ust. 2 u.g.n. w sprawie jest stosowany jedynie odpowiednio. Zastosowanie odpowiednie przepisu jest warunkowane normą z art. 21 ust. 3 ustawy komercjalizacyjnej, tj. jej celem i istotą. Celem art. 21 ust. 3 ustawy komercjalizacyjnej jest zaś weryfikacja wysokości opłaty przekształceniowej – przy uwzględnieniu okoliczności w tym przepisie przedstawionych. To zaś prowadzi sąd do wniosku, że przesłanki, według których wysokość opłaty przekształceniowej powinna być ustalona, w sposób wyczerpujący zostały zawarte w art. 21 ust. 3 ustawy komercjalizacyjnej.

Wobec powyższego podstawę dla dookreślenia wysokości opłaty przekształceniowej na podstawie art. 21 ust. 3 ustawy komercjalizacyjnej, co znajduje ostatecznie wyraz w tym, że zostaje ona ustalona w innej wysokości niż opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego obowiązująca do 31 grudnia 2018 roku, stanowi jedynie stwierdzenie, że opłata ta jest niezgodna z faktycznym sposobem użytkowania gruntu – tj. że wyliczono jej wysokość przy wykorzystaniu nieprawidłowej stawki procentowej.

Zgodnie bowiem z art. 72 ust. 1 i ust. 3 pkt 4 i 5 u.g.n. opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z art. 67. Wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana, i wynosi: za nieruchomości gruntowe oddane na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej i innych celów publicznych oraz działalność sportową - 1% ceny; za pozostałe nieruchomości gruntowe - 3% ceny.

Powódki domagają się ustalenia stawki procentowej opłaty przekształceniowej tytułem udziału w prawie użytkowania wieczystego (w prawie własności) gruntu.

W sprawie nie były przedmiotem zarzutu:

1. stawka procentowa, według której ustalano wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, wynosiła 3%, według celu nieruchomości innego niż mieszkalny,
2. powódkom przysługiwał udział w prawie użytkowania wieczystego gruntu (obecnie przysługuje udział w prawie własności gruntu) w związku z prawem własności lokalu mieszkalnego,
3. wielkość udziału powódek w prawie użytkowania wieczystego gruntu, obecnie w prawie własności gruntu,
4. na nieruchomości gruntowej posadowiony jest budynek mieszkalny, w którym znajduje się lokal mieszkalny powódek, nieruchomość gruntowa stanowi tereny mieszkaniowe.

Grunt objęty przekształceniem z prawa użytkowania wieczystego w prawo własności powódek jest, i był w dacie przekształcenia 1 stycznia 2019 roku, faktycznie użytkowany na cele mieszkaniowe. Fakt ten był w sprawie bezsporny. Ponadto, jego potwierdzenie stanowią wpisy w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości gruntowej oraz informacje pozyskane przez pozwaną od powódek na etapie postępowania administracyjnego w zakresie powierzchni budynku mieszkalnego, liczby lokali oraz sposobu z nich korzystania. Również w zaświadczeniu z 3 grudnia 2019 roku pozwana potwierdziła, że nieruchomości gruntowa jest zabudowana na cele mieszkaniowe.

Powyższe prowadzi do wniosku, że skoro grunt jest wykorzystywany na cele mieszkaniowe, opłata przekształceniowa, w tym tytułem udziału w prawie własności, powinna być ustalona według stawki procentowej 1% tj. jak dla nieruchomości oddanej na cele mieszkaniowe.

Sąd zwrócił uwagę, że czytając wprost treść żądania powódki domagały się jednocześnie ustalenia celu użytkowania wieczystego i wysokości stawki procentowej opłaty, a ponadto wskazały datę, z jaką ustalenie powinno być dokonane – tj. 6 lipca 2006 roku. Jednocześnie powołały się na art. 21 ust. 3 ustawy komercjalizacyjnej. Instytucja z art. 21 ust. 3 ustawy komercjalizacyjnej dotyczy uściślenia wysokości opłaty, której obowiązek zapłaty powstał od 1 stycznia 2019 roku, tj. od daty przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Czynienie ustaleń co do okoliczności wskazanych w żądaniu z datą wcześniejszą jest więc na tej podstawie niedopuszczalne. Ponadto, przepis ten wskazuje na istotne dla ustalenia wysokości opłaty przekształceniowej ustalenie jedynie stawki procentowej opłaty, a nie celu nieruchomości.

Zważając na powyższe sąd w sentencji dostosował treść orzeczenia do obowiązujących przepisów, stanowiących dla niego podstawę, przy uwzględnieniu celu, który niniejszemu postępowaniu nadały powódki.

Mając powyższe okoliczności na uwadze, sąd, działając na podstawie art. 21 ust. 3 ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów oraz art. 72 ust. 1, 3 pkt 4 i art. 73 ust. 2, 2a, 2e i 2f ustawy o gospodarce nieruchomościami, orzekł jak w pkt I i II sentencji.

Sąd postanowił jak w pkt III sentencji na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. i art. 98 § 1 i § 1¹ k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Powódki poniosły w sprawie koszty zastępstwa procesowego w kwocie 3617 zł, na co składa się opłata skarbową od przedłożenia dokumentu pełnomocnictwa w kwocie 17 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika ustalone na podstawie § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie.