

Sygn. akt: C 1395/20

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 kwietnia 2021 r.

Sąd Rejonowy w Grudziądzu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	Sędzia Andrzej Antkiewicz
Protokolant:	Starszy sekretarz sądowy Monika Kopczyńska

po rozpoznaniu w dniu 2 kwietnia 2021 r. w Grudziądzu

sprawy z powództwa gminy - miasto G.

przeciwko B. C.

o ustalenie

1. ustala zmianę z 1% na 3% stawki procentowej opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, stanowiących podstawę do zmiany wysokości opłat przekształceniowych, dla udziałów w nieruchomości gruntowej położonej w G. przy ul. (...), oznaczonej jako działka nr (...) w obrębie (...), zapisanej w księdze wieczystej (...), to jest:

- udziału wynoszącego (...) części jako prawa związanego z własnością lokalu nr (...), dla którego prowadzona jest księga wieczysta (...),

- udziału wynoszącego (...) części jako prawa związanego z własnością lokalu nr (...), dla którego prowadzona jest księga wieczysta (...);

2. nie obciąża pozwanej kosztami procesu poniesionymi przez powódkę.

Sygn. akt I C 1395/20

UZASADNIENIE

wyroku w zakresie punktu 2

W pozwie skierowanym przeciwko B. C. Gmina – miasto G. wniosła o ustalenia zmiany stawki procentowej z 1% na 3% opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, stanowiących podstawę do zmiany wysokości opłat przekształceniowych, dla udziałów w nieruchomości gruntowej położonej w G. przy ul. (...), oznaczonej jako działka nr (...) w obrębie (...), zapisanej w księdze wieczystej (...), to jest:

- udziału wynoszącego (...) części jako prawa związanego z własnością lokalu nr (...), dla którego prowadzona jest księga wieczysta (...),

- udziału wynoszącego (...) części jako prawa związanego z własnością lokalu nr (...), dla którego prowadzona jest księga wieczysta (...).

Nadto powódka wniosła o zasądzenie od pozwanej zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że w związku z przekształceniem z dniem 1 stycznia 2019 r. prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości gruntowej położonej w G. przy ul. (...), oznaczonej jako działka nr (...) o powierzchni (...) ha w obrębie (...), zapisanej w księdze wieczystej (...). Prezydent G. zaświadczeniem z dnia 5 kwietnia 2019 r. potwierdził przekształcenie użytkowania wieczystego w prawo własności oraz zobowiązał B. C. do wnoszenia rocznych opłat przekształceniowych przez okres 20 lat, począwszy od 2019 r., tj.

- kwoty 42,52 zł za przekształcenie udziału wynoszącego (...) części w nieruchomości gruntowej jako prawa związanego z własnością lokalu nr (...),

- kwoty 11,50 zł za przekształcenie udziału wynoszącego (...) części w nieruchomości gruntowej jako prawa związanego z własnością lokalu nr (...).

Powódka wskazała, że opłaty przekształceniowe roczne zostały ustalone w wysokościach odpowiadających wysokościami opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, które obowiązywałyby od 1 stycznia 2019 r., tj. z zastosowaniem 1% stawki od ceny udziału w nieruchomości, która zgodnie z art. 72 ust 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami obowiązuje dla nieruchomości gruntowych oddanych na cele mieszkaniowe. Lokal mieszkalny nr (...) na podstawie zgłoszenia właściciela został przekształcony na lokal użytkowy, tj. na kancelarię radcy prawnego, natomiast lokal nr (...) został wyodrębniony jako lokal niemieszkalny. Przekształcenie lokalu nr (...) z mieszkalnego na użytkowy oraz wyodrębnienie i sprzedaż lokalu nr (...) jako niemieszkalnego spowodowało trwałą zmianę sposobu korzystania z nieruchomości gruntowej w udziale związanym z własnością lokali, powodującą zmianę celu użytkowania wieczystego ustalonego przy oddaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste – z budownictwa mieszkaniowego, realizacji urządzeń infrastruktury technicznej i celu publicznego, tj. zaspokajania potrzeb mieszkaniowych społeczności miasta G. na cel niemieszkalny. W związku z tym zasadna stała się zmiana stawki procentowej opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego z 1% na 3% od ceny udziału w nieruchomości gruntowej. Z tego względu pismem z 9 grudnia 2019 r. przedstawiona została propozycja ustalenia celu użytkowania wieczystego związanego z wykorzystaniem nieruchomości na cele użytkowe z zastosowaniem stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości 3% ceny nieruchomości gruntowej, wyznaczając pozwanej termin 2 miesięczny od otrzymania pisma do zajęcia pisemnego stanowiska w sprawie i pouczono o prawie organu do wniesienia powództwa do sądu powszechnego. W odpowiedzi z dnia 9 stycznia 2020 r. B. C. złożyła oświadczenie, że lokal nr (...) jest lokalem użytkowym na podstawie zgłoszenia z dnia 6 lutego 2017 r., a lokal nr (...) nigdy nie miał charakteru lokalu mieszkalnego. Nie wypowiedziała się natomiast co do akceptacji zmiany celu użytkowania wieczystego gruntu z zastosowaniem 3% stawki opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego. Z tego względu pismem z 21 stycznia 2020 r. ponownie wystąpiono do pozwanej o zajęcie stanowiska w kwestii wyrażenia zgody na zmianę stawki procentowej opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego celem zmiany wysokości opłat z tytułu przekształcenia prawa wieczystego użytkowania w prawo własności udziałów w nieruchomości gruntowej jako praw związanych z własnością lokali. W dniu 11 lutego 2020 r. B. C. złożyła oświadczenie, w którym ponownie wypowiedziała się odnośnie przeznaczenia lokali, natomiast nie zaakceptowała zmiany stawki procentowej opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego (k. 3-6 akt).

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości i obciążenie powódki kosztami postępowania w całości. Powołała się na treść art. 73 ust. 2d ustawy o gospodarce nieruchomościami wskazując, że dopełniła wszelkich obowiązków związanych ze zmianą celu użytkowania wieczystego: potwierdziła, że jeden z jej lokali nigdy nie miał charakteru lokalu mieszkalnego, zaś drugi stał się lokalem użytkowym na podstawie jej zgłoszenia z 6 lutego 2017 r. Zdaniem pozwanej, nie zachodzi żadna z przesłanek kierowania powództwa do sądu, przewidziana w art. 73 ust. 2d ustawy o gospodarce nieruchomościami, nie zaprzeczyła bowiem, że lokale są lokalami użytkowymi, a nie mieszkalnymi, nadto przedstawiła swoje stanowisko w sprawie (k. 46-46v akt).

W piśmie z dnia 22 marca 2021 r. powódka odniosła się do odpowiedzi na pozew (k. 53-53v akt).

Sąd rozpoznał sprawę w postępowaniu zwyczajnym.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

W okolicznościach przytoczonych przez powódkę i w świetle przedstawionych dowodów Sąd uznał powództwo za uzasadnione na mocy art. 21 ust. 3 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów w zw. z art. 73 ust. 2, 2a i 2d ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Taka właściwa podstawa prawna żądania powódki została wskazana dopiero w pozwie. W pismach kierowanych do pozwanej: z 9 grudnia 2019 r. i 21 stycznia 2020 r. strona powodowa jako podstawę prawną złożonej propozycji podała wyłącznie przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami, które regulują zmianę celu użytkowania wieczystego gruntu, a nie stawki procentowej opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego. Zmiana stawki procentowej opłat przy przekształcaniu prawa wieczystego użytkowania gruntu w prawo własności jest regulowana w art. 21 ust. 3 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, której strona powodowa przed wszczęciem procesu pozwanej nie wskazała. W pismach z dnia 9 grudnia 2019 r., na co wskazują ich nazwy oraz treść, powódka zwróciła się zresztą do pozwanej jedynie o „zajęcie stanowiska pisemnego w sprawie ustalenia celu użytkowania wieczystego nieruchomości”, a nie o zajęcie stanowiska w sprawie ustalenia stawki procentowej opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, jak nakazują to przepisy powołane na wstępie rozważań Sądu. W tej sytuacji odpowiedź pozwanej z dnia 2 stycznia 2020 r., odnosząca się jedynie do zmiany celu użytkowania wieczystego, a nie do zmiany stawki procentowej opłaty, była jak najbardziej zasadna. Z kolei w pismach gminy z 21 stycznia 2020 r. poproszono pozwaną o zajęcie stanowiska w kwestii wyrażenia zgody na zmianę stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego celem zmiany wysokości opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, ponownie jednak jako podstawę działania wskazano jedynie art. 73 ust. 2d ustawy o gospodarce nieruchomościami, przytaczając jego treść, który reguluje jednak jedynie zmianę celu użytkowania wieczystego, a nie zmianę stawki procentowej opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntu. Takim działaniem organ wprowadził pozwaną w błąd, albowiem nie podał właściwej podstawy prawnej ustalenia zmiany stawki procentowej opłaty, którą stanowi art. 21 ust. 3 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów w zw. ze stosowanymi odpowiednio art. 73 ust. 2, 2a i 2d ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Sugerując się przytoczonym przez powódkę in extenso przepisem art. 73 ust. 2d ustawy o gospodarce nieruchomościami, pozwana znowu w piśmie z 11 lutego 2020 r. odniosła się jedynie do zmiany sposobu użytkowania lokali i zmiany celu użytkowania wieczystego, przytaczając zresztą treść wspomnianego art. 73 ust. 2d ustawy o gospodarce nieruchomościami, który wprost reguluje jedynie procedurę zmiany celu użytkowania wieczystego. W ocenie Sądu, organ nie wskazał więc wystarczająco podstawy prawnej swojego działania przy składaniu propozycji z 9 grudnia 2019 r. i 21 stycznia 2020 r. i tym samym nie wytłumaczył pozwanej, na jakiej podstawie ma być zmieniona stawka procentowa opłat rocznych z tytułu wieczystego użytkowania. Jak już wspomniano – właściwa podstawa prawna działania powódki została wyłuszczone dopiero w pozwie.

Sąd uznał, że w okolicznościach sprawy istnieją podstawy do nieobciążania pozwanej kosztami procesu powódki na podstawie art. 102 k.p.c. Sposób skorzystania z art. 102 k.p.c. jest suwerennym uprawnieniem jurysdykcyjnym sądu rozpoznającego sprawę i do jego oceny należy przesądzenie, czy wystąpił szczególnie uzasadniony wypadek, który uzasadnia odstąpienie, a jeśli tak, to w jakim zakresie, od generalnej zasady obciążania kosztami procesu strony przegrywającej spór. Dokonując tej oceny sąd orzekający winien kierować się własnym poczuciem sprawiedliwości i zasadami współżycia społecznego, uwzględniając okoliczności związane z wniesieniem pozwu i przebiegiem sprawy (zob. postanowienie SN z 11 lutego 2011 r., I Cz 38/10, LEX nr (...); postanowienie SN z 22 lutego 2011 r., II PZ 1/11, LEX nr (...) oraz postanowienie SN z 17 kwietnia 2013 r., V Cz 124/12, LEX nr (...)). W ocenie Sądu, pozwana z przyczyn od siebie niezależnych, tj. z uwagi na brak dostatecznego wyjaśnienia przedprocesowego działania pozwanej i brak wskazania właściwej podstawy prawnej tego działania, udzieliła takich, a nie innych odpowiedzi na pisma powódki. Z tego tytułu nie można więc pozwanej czynić zarzutu i obciążać ją negatywnymi skutkami działania powódki, w sferze kosztów procesu. W ocenie Sądu, gdyby powódka wskazała pozwanej i wyjaśniała właściwą podstawę prawną

swojego działania – a przyznać należy, że podstawa ta nie była oczywista, zwłaszcza dla osób, które nie zajmują się na co dzień sprawami dotyczącymi przekształceń wieczystego użytkowania gruntów w prawo własności – to do procesu sądowego raczej by nie doszło, zważywszy na fakt, że pozwana nie kwestionuje zmiany sposobu użytkowania gruntu w udziałach związanych z jej lokalami, ani zmiany celu użytkowania wieczystego gruntu. Z tych przyczyn, obciążeniu pozwanej kosztami procesu sprzeciwiało się poczucie sprawiedliwości i zasady współżycia społecznego. Z tych względów orzeczono jak w pkt 2 (drugim) wyroku z dnia 9 kwietnia 2021 r.