

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 20 grudnia 2013 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi w sprawie o sygn. akt II Ns 276/13 z wniosku L. B., Z. B., H. Z., W. Ł., B. K., A. K. (1), M. W. i A. T. przy udziale A. J., J. J. (1), J. K. (1), J. K. (2), W. S., D. M., I. S. (1), M. Z. i J. Z. oddalił wnioski o zezwolenie na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu prawem użytkowania wieczystego nieruchomości przy ulicy (...) AB w Ł., polegającej na przekształceniu tego prawa w prawo własności.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o ustalenie, że użytkownikami wieczystymi nieruchomości gruntowej położonej w Ł. przy ulicy (...) AB są właściciele budynków garażowych posadowionych na tej nieruchomości. Właściciel nieruchomości gruntowej położonej w Ł. przy ulicy (...) AB, o powierzchni o (...) hektara jest Miasto Ł. Właścicielami garażu nr (...) są L. i Z. B.. Wysokość opłaty rocznej za związany z tym prawem własności udział w prawie użytkowania wieczystego gruntu wynosi 174,56 złotych. Właścicielami garażu nr (...) byli R. i H. Z.. R. Z. zmarł w dniu 1 kwietnia 2011 roku. Spadek po nim nabyli: żona H. Z. oraz synowie M. i J. Z. po 1/3 części. Wysokość opłaty rocznej za związany z tym prawem własności udział w prawie użytkowania wieczystego gruntu wynosi 144,85 złotych. Właścicielem garażu nr (...) jest W. Ł.. Wysokość opłaty rocznej za związany z tym prawem własności udział w prawie użytkowania wieczystego gruntu wynosi 144,85 złotych. Właścicielami garażu nr (...) są B. i A. K. (2). Wysokość opłaty rocznej za związany z tym prawem własności udział w prawie użytkowania wieczystego gruntu wynosi 157,06 złotych. Właścicielami garażu nr (...) są A. i J. J. (1). Wysokość opłaty rocznej za związany z tym prawem własności udział w prawie użytkowania wieczystego gruntu wynosi 161,56 złotych. Właścicielem garażu nr (...) jest M. W.. Wysokość opłaty rocznej za związany z tym prawem własności udział w prawie użytkowania wieczystego gruntu wynosi 144,85 złote. Właścicielem garażu nr (...) była W. S., która sprzedała prawo własności garażu na rzecz D. M.. Wysokość opłaty rocznej za związany z tym prawem własności udział w prawie użytkowania wieczystego gruntu wynosi 144,85 złote. Właścicielami garażu nr (...) są W. i J. K. (1). Wysokość opłaty rocznej za związany z tym prawem własności udział w prawie użytkowania wieczystego gruntu wynosi 130,35 złotych. Właścicielem garażu nr (...) jest I. S. (1). Wysokość opłaty rocznej za związany z tym prawem własności udział w prawie użytkowania wieczystego gruntu wynosi 144,85 złote. Właścicielem garażu nr (...) jest A. E.. Wysokość opłaty rocznej za związany z tym prawem własności udział w prawie użytkowania wieczystego gruntu wynosi 161,56 złotych. W toku postępowania administracyjnego prowadzonego na skutek wniosku współużytkowników wieczystych nieruchomości gruntowej przy ul. (...)AB w Ł., będących zarazem właścicielami garaży posadowionych na tej nieruchomości, Miasto Ł. w piśmie datowanym na 22 października 2012 roku poinformowało właścicieli wszystkich garaży o następującej wysokości opłat podlegających uiszczeniu w celu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności: dla garażu (...) 12.700,00 złotych, dla garażu (...) 12.000,00 złotych, dla garażu (...) 12.300,00 złotych, dla garażu (...) 14.800,00 złotych, dla garażu (...) 11.700,00 złotych, dla garażu (...) 11.700,00 złotych, dla garażu (...) 11.700,00 złotych, dla garażu (...) 12.300,00 złotych, dla garażu (...) 12.300,00 złotych, dla garażu (...) 13.100,00 złotych. I. S. (2) oraz J. K. (2) i J. K. (1) skierowali do Miasta Ł. pisemne oświadczenia o tym, że rezygnują z przekształcenia przysługujących im udziałów w prawie użytkowania wieczystego w prawo własności. Z kolei J. i A. J. oświadczyli, że nie podtrzymują wniosku o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Postanowieniem z dnia 14 grudnia 2012 roku Prezydent Miasta Ł. zawiesił postępowanie administracyjne prowadzone w sprawie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Ł. przy ulicy (...) AB w prawo własności do czasu wyrażenia zgody na to przekształcenie przez właścicieli garaży o numerach (...) lub przedłożenia postanowienia sądu wydanego na podstawie art. 199 k.c.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy uznał, że w świetle przesłanek określonych w art. 199 k.c., wniosek nie zasługuje na uwzględnienie. Sąd Rejonowy zwrócił uwagę na niezwykle wysoki koszt przekształcenia stosunkowo niewielkiego udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu o powierzchni około 500 metrów w prawo własności, jak też na fakt, iż wnioskodawcy, mimo udzielenia im w tej kwestii stosownego pouczenia, nie przedstawili w toku postępowania żadnych okoliczności, które uzasadniałyby przyjęcie, że przekształcenie

prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości w prawo własności leży w interesie wszystkich użytkowników wieczystych. Okoliczności takiej nie stanowią bowiem obawy wnioskodawców co do możliwego wzrostu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste, gdyż wniosek złożony w trybie art. 199 k.c. musi opierać się na okolicznościach istniejących. Nadto ustawa z dnia 29 lipca 2005 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości nie jest ustawą epizodyczną lub ustawą o ograniczonym czasowo zakresie obowiązywania, wobec czego w razie ewentualnego istotnego wzrostu wysokości opłat rocznych za użytkowanie wieczyste współużytkownicy wieczystości nieruchomości przy ulicy (...) AB mogą ponowić swój wniosek. Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego nie jest także koniecznym dla ogrodzenia ani dla remontu budynku garaży a w razie wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego użytkownikom wieczystym będzie przysługiwało wobec właściciela roszczenie o wynagrodzenie za istniejące w dacie zwrotu gruntu właścicielowi budynki i urządzenia, a zatem odzyskają oni ekwiwalent ekonomiczny poniesionych nakładów. Skoro zaś część użytkowników wieczystych przedmiotowej nieruchomości ocenia, że nie stać ich na poniesienie znacznych kosztów związanych z wyżej opisanym przekształceniem, to przy braku wskazania wymiernych korzyści, które uzyskaliby dzięki takiemu przekształceniu, nie sposób uznać, że przekształcenie leży w ich interesie. Sąd podkreślił także, że wszyscy uczestnicy postępowania pozostają właścicielami budynków garażowych i mogą w odniesieniu do nich wykonywać wszelkie uprawnienia właścicielskie. Nie został zaś przedstawiony żaden dowód na to, o ile w takim wypadku zwiększyłyby się wartość rynkowa mających przysługiwać uczestnikom udziałów w prawie własności.

Apelację od powyższego postanowienia wniósł M. W., zaskarżając je w całości. Rozstrzygnięciu Sądu Rejonowego skarżący zarzucił:

- sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego materiału dowodowego poprzez:

a) uznanie, że nie został przedstawiony dowód na to, ile byłaby większa wartość nieruchomości po przekształceniu prawa użytkowania wieczystego we własność podczas gdy wartość wynikała z oświadczenia wiedzy Miasta Ł. z dnia 22 października 2012 roku,

b) przyjęcie, że jedyną korzyścią dla współużytkowników wieczystych płynącą z przekształcenia we własność przysługującego im prawa będzie nieznaczny wzrost wartości nieruchomości, podczas gdy wzrost ten to kwota nie mniejsza niż 10.000,00 złotych, dla każdego z garaży zaś tendencja na rynku nieruchomości ma charakter zwykły w kolejnych latach od 2010 roku;

- zaniechanie wysłuchania uczestników postępowania na okoliczność ich sytuacji majątkowej, celem wyjaśnienia czy pozwala ona na poniesienie kosztu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności;

- naruszenie prawa materialnego poprzez uznanie, że:

a) koszt finansowy, jaki zmuszeni byliby ponieść współużytkownicy wieczystości z tytułu przekształcenia byłby niewspółmiernie większy przy odniesieniu go do wysokości aktualnie ponoszonych opłat, podczas gdy z mocy art. 4 ust. 3 ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości wynika, że koszt ten może być rozłożony na raty,

b) koszt finansowy, jaki zmuszeni byliby ponieść współużytkownicy wieczystości z tytułu przekształcenia byłby niewspółmiernie większy przy odniesieniu go do wysokości aktualnie ponoszonych opłat i zrównanie charakteru obu kosztów, podczas gdy opłata z tytułu użytkowania wieczystego ma charakter zbliżony do czynszu dzierżawnego i w razie wygaśnięcia tego prawa nie znajduje świadczenia ekwiwalentnego w majątku użytkownika wieczystego, podczas gdy opłata, o której mowa w art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości ma charakter świadczenia ekwiwalentnego za nabycie prawa własności.

W konkluzji skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego orzeczenia i wyrażenie zgody na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu prawem użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ulicy (...)

AB w Ł. polegającej na przekształceniu tego prawa w prawo własności bądź przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania (apelacja wraz z załącznikami – k. 165-170).

W odpowiedzi na apelację uczestnicy A. J. oraz J. J. (1) wnieśli o jej oddalenie w całości jako bezzasadnej oraz o nieobciążanie ich kosztami w obu instancjach (odpowiedź na apelację wraz z załącznikami – k. 191-205).

Na rozprawie apelacyjnej pełnomocnik wnioskodawcy M. W. poparł apelację i złożył do akt decyzje o zmianie wysokości opłaty rocznej, obecni na rozprawie wnioskodawcy L. B. oraz B. K. przyłączyli się do stanowiska pełnomocników wnioskodawcy, pełnomocnik uczestników A. J. oraz J. J. (1) wniósł o oddalenie apelacji (protokół rozprawy apelacyjnej – k. 233-233v).

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja jest niezasadna.

Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własny ustalony przez Sąd Rejonowy stan faktyczny, nadto ustalając, że Miasto Ł. złożyło wypowiedzenie dotychczas obowiązującej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego 0,078 części gruntu położonego w Ł. przy ulicy (...)AB w Ł., którego użytkownikiem wieczystym jest M. W. i oświadczyło, że ustala nową opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego w następujący sposób rok 2015 – 289,70 złotych, rok 2016 – 416,29 złotych, rok 2017 – 542,88 złotych, podnosząc, że dotychczasowa wartość gruntu uległa zmianie i obecnie zgodnie z wyceną rzeczoznawcy majątkowego wynosi 232.000,00 złotych (kserokopia decyzji – k. 231-232).

Wbrew zapatrywaniom skarżącego, Sąd Rejonowy w niniejszej sprawie dokonał prawidłowej, gdyż odpowiadającej wymogom art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., oceny dowodów, w oparciu o którą wyprowadził także trafne wnioski jurydyczne. Ustalenie poczynione przez Sąd Rejonowy wymagały natomiast uzupełnienia, zgodnie z art. 382 k.p.c. i art. 316 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., o powyżej wskazaną okoliczność zaistniałą już po dacie wydania wyroku przez Sąd I instancji.

Wobec faktu, że nie jest rzeczą Sądu Odwoławczego powielanie wyводу przedstawionego już przez Sąd I Instancji, którego argumentację Sąd Okręgowy w pełni podziela, w ramach niniejszego uzasadnienia poprzestać należy jedynie na odniesieniu się do stanowiska apelacji.

Apelujący niezasadnie kwestionuje prawidłowość przeprowadzonej przez Sąd Rejonowy oceny dowodów. Skarżący akcentuje bowiem sprzeczność ustaleń poczynionych w tej sprawie ze zgromadzonym materiałem dowodowym, której w istocie nie wykazuje. Zważyć bowiem należy, że w tym zakresie skarżący wskazuje na rozbieżność wniosków wyprowadzonych przez Sąd Rejonowy wyłącznie z jego własnymi wnioskami i ocenami, które nie są oparte na zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym. Co więcej, skarżący przypisuje Sądowi Rejonowemu wnioski, których Sąd ten nie wyprowadził. Wbrew sugestiom czynionym w tym względzie w apelacji, z pisemnych motywów zaskarżonego rozstrzygnięcia nie wynika bowiem, aby u podstaw zaskarżonego rozstrzygnięcia legła konkluzja Sądu Rejonowego, że: „jedyną korzyścią dla współużytkowników wieczystych płynącą z przekształcenia we własność przysługującego im prawa będzie nieznaczny wzrost wartości nieruchomości”. Przeciwnie, Sąd ten wyraził zapatrywanie, że wnioskodawcy nie przedstawili żadnego dowodu na to, o ile większa byłaby wartość rynkowa mających przysługiwać uczestnikom postępowania po ewentualnym przekształceniu udziałów w prawie własności gruntów i budynków garażowych od wartości rynkowej już przysługujących każdemu z uczestników praw, to jest prawa własności garażu oraz udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu. Zważyć zaś należy, że wbrew przekonaniu skarżącego, dowodu na tę okoliczność nie stanowi oświadczenie dotyczące wartości nieruchomości zawarte w piśmie Miasta Ł. z dnia 22 października 2012 roku. Niezależnie bowiem od faktu, że oświadczenie to stanowić może jedynie o tym, na jaką kwotę Miasto Ł. wycenia dany grunt, nie zaś o tym jaką wartość rynkową grunt ten w rzeczywistości posiada, oświadczenie to nie odnosi się do różnicy pomiędzy aktualną wartością praw przysługujących uczestnikom niniejszego postępowania a wartością jaka przysługiwałaby im w przypadku przekształcenia.

Niezasadnie także apelujący zarzuca Sądowi I instancji zaniechanie wysłuchania uczestników postępowania na okoliczność ich sytuacji majątkowej celem wyjaśnienia czy pozwala ona na poniesienie kosztu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Zgodnie z art. 227 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. przedmiotem dowodu winny być bowiem jedynie fakty mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie. Okoliczność przywołana przez skarżącego waloru takiego nie posiada w świetle przesłanek określonych w art. 199 k.c. w zw. z art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz.U.2012.83 j.t.). Decydujące znaczenie ma bowiem nie to, czy sytuacja finansowa użytkowników wieczystych pozwala im na dokonanie określonej czynności, lecz to czy czynność ta istotnie leży w interesie wszystkich użytkowników wieczystych przedmiotowej nieruchomości. Niewątpliwie znaczenie musi mieć to, że w ocenie niektórych użytkowników wieczystych koszt przedmiotowej czynności jest na tyle wysoki, że nie widzą oni ekonomicznego uzasadnienia dla jej dokonania. Zważyć zaś należy, że koszt dokonania przedmiotowej czynności jest znaczny, zwłaszcza w odniesieniu do obecnie uiszczanych opłat rocznych za użytkowanie wieczyste, skoro, zgodnie z wyliczeniem Miasta Ł., w stosunku do każdego garażu przekracza 10.000,00 złotych, w sytuacji, gdy powierzchnia całej działki wynosi jedynie 0, (...) hektara.

Wbrew zastrzeżeniom apelacji, prawidłowość zaskarżonego rozstrzygnięcia nie nasuwa również wątpliwości w aspekcie zastosowania norm prawa materialnego do ujawnionych okoliczności sprawy. Rację ma bowiem Sąd Rejonowy, że niezależnie od tego, że prawo własności jest prawem „silniejszym” od prawa użytkowania wieczystego, dokonanie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności w sposób przymusowy, to jest wbrew woli użytkownika wieczystego, musiałyby być uzasadnione konkretnymi, ewidentnymi korzyściami majątkowymi dla tego użytkownika, górującymi nad kosztami przekształcenia, a w niniejszej sprawie korzyści takie nie zostały wykazane. Z uwagi na fakt, że Sąd Okręgowy w pełni podziela argumentację przedstawioną w tym względzie przez Sąd I instancji, wywód Sądu Rejonowego w tej materii wobec zastrzeżeń podnoszonych w tym względzie w apelacji, uzupełnić należy jedynie wskazaniem, że okoliczności przywołane przez skarżącego, wbrew jego oczekiwaniom, nie podważają prawidłowości konkluzji powyżej wskazanej, która legła u podstaw zaskarżonego rozstrzygnięcia. Możliwość uiszczenia określonego świadczenia w ratach nie zmienia bowiem faktu, że koszt przekształcenia jako taki w dalszym ciągu pozostaje znaczny. Odwołując się do dyspozycji art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku skarżący pomija również fakt, że zastosowanie dyspozycji wskazanego przepisu niekoniecznie w każdym przypadku prowadzić musi do rozłożenia opłaty właśnie na maksymalny okres 20 lat. Ocena wyliczeń przedstawianych w tym względzie przez skarżącego nie może bowiem pomijać faktu, że ustawodawca przewiduje w tym zakresie możliwość rozłożenia świadczenia na raty na okres od 10 lat do lat 20. Wyliczenia te odwołują się zatem do okresu maksymalnego, który w odniesieniu do poszczególnych użytkowników może nie znaleźć w ogóle zastosowania. Co więcej, zważyć także należy, że nieuiszczona część opłaty, rozłożonej na raty zgodnie z ust. 4 przedmiotowego przepisu podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.

Skarżący nie bez racji zwraca wprawdzie uwagę na różnicę charakteru opłaty z tytułu przekształcenia a opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. Nie sposób jednak uznać aby okoliczność ta sama w sobie stanowić miała korzyść górującą nad kosztami przekształcenia. Słuszną jest bowiem konstatacja Sądu Rejonowego, że sytuacja i uprawnienia właściciela i użytkownika wieczystego są do siebie bardzo zbliżone, zwłaszcza uwzględniając sposób zagospodarowania przedmiotowej nieruchomości.

Za uwzględnieniem wniosku złożonego w tej sprawie, wbrew oczekiwaniom skarżącego, nie może również przemawiać akcentowany w apelacji czasowo ograniczony charakter użytkowania wieczystego. Jak bowiem trafnie wskazał, już w tym względzie Sąd Rejonowy, zgodnie z art. 236 § 2 k.c. istnieje możliwość przedłużenia okresu istnienia użytkowania wieczystego, a właściciel gruntu jedynie wyjątkowo może odmówić zgody na tego rodzaju przedłużenie.

Oceny zasadności wniosku złożonego w niniejszej sprawie nie zmienia również fakt, iż właściciel złożył użytkownikom wieczystym oświadczenie o wypowiedzeniu dotychczasowej wysokości opłaty. Z uwagi na rozwiązanie przyjęte w tym zakresie przez ustawodawcę sam fakt złożenia tego rodzaju oświadczenia nie oznacza wszak jeszcze, że opłata z tytułu użytkowania wieczystego faktycznie ostatecznie wzrośnie i to do wskazanej przez właściciela wysokości (art. 78 i n.

ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2014.518 j.t. ). Jak zaś trafnie zważył, już Sąd Rejonowy, ocena zasadności stanowiska wnioskodawców w tej sprawie opierać musi się na okolicznościach już istniejących.

Reasumując, stwierdzić należy, że pomimo obszerności wywodów apelacji, skarżący nie zdołał przedstawić jakichkolwiek merytorycznych argumentów, które podważałyby prawidłowość zaskarżonego rozstrzygnięcia.

W tym stanie rzeczy, Sąd Okręgowy w punkcie 1. postanowienia na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oddalił apelację jako bezzasadną.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono w punkcie 2. postanowienia na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. W sprawie tej nie zachodzą jakiegokolwiek okoliczności, które uzasadniałyby odstępianie od rozliczenia kosztów w oparciu o podstawową zasadę rozliczenia kosztów postępowania nieprocesowego.