

Sygn. akt I ACa 1867/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 listopada 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Edyta Jefimko (spr.)

Sędziowie: SA Katarzyna Polańska - Farion

SO (del.) Emilia Szczurowska

Protokolant: protokolant sądowy Karolina Długosz-Żółtowska

po rozpoznaniu w dniu 18 listopada 2016 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa W. W.

przeciwko (...) W.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 26 czerwca 2015 r., sygn. akt II C 186/15

1. oddala apelację;

2. zasądza od W. W. na rzecz (...) W. kwotę 5400 zł (pięć tysięcy czterysta złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Katarzyna Polańska - Farion Edyta Jefimko Emilia Szczurowska

I ACa 1867/15

UZASADNIENIE

Powód W. W. wniósł o zasądzenie od pozwanego (...) W. kwoty 322 676,94 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 225 000 zł od dnia 9 lutego 2012 r. do dnia zapłaty, od kwoty 50 000 zł od dnia 10 lutego 2012 r. do dnia zapłaty i od kwoty 47 779,71 zł od dnia 14 lutego 2012 r. do dnia zapłaty, a nadto kosztów procesu wraz z kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Jako podstawę faktyczną dochodzonego roszczenia wskazał, że na podstawie decyzji z dnia 8 listopada 2002 r. Prezydent (...) W., po rozpoznaniu wniosku dekretowego, ustanowił prawo użytkowania wieczystego niezabudowanego gruntu w postaci działki ewidencyjnej nr (...) z obrębu (...) położonej przy ul. (...) w W. na rzecz J. D. i S. D., będących następcami prawnymi przedwojennej właścicielki tej nieruchomości, ustalając jednocześnie czynsz symboliczny w wysokości 2 888 zł oraz zastrzegając, że w przypadku zbycia użytkowania wieczystego na rzecz osób trzecich, opłata z tego tytułu będzie ustalana na zasadach ogólnych. W wykonaniu tej decyzji, w 2003 r. została zawarta umowa przekazania tego gruntu w użytkowanie wieczyste J. D. i S. D., którzy następnie przenieśli to prawo na powoda. Powód podkreślił, że w latach 2009-2011 uiszczał czynsz symboliczny

w wysokości określonej w decyzji, jednak Naczelnik Wydziału D. W. (...) W. ustalił, że z dniem 1 stycznia 2010 r. z tytułu prawa użytkowania wieczystego zamiast czynszu symbolicznego będzie uiszczana opłata roczna na zasadach ogólnych w wysokości 152 305 zł. W tej sytuacji, obok czynszu symbolicznego zapłacił za lata 2009-2011 dodatkową kwotę 322 676,94 zł. Na jego wniosek Samorządowe Kolegium Odwoławcze stwierdziło nieważność decyzji z dnia 8 listopada 2002 r. w części, w jakiej przewidywała, że po zbyciu użytkowania wieczystego na rzecz osoby trzeciej czynsz symboliczny zostanie zastąpiony opłatą roczną, wskazując, że organ administracyjny nie miał podstawy prawnej do wydania takiego rozstrzygnięcia. Zdaniem powoda, w takiej sytuacji za nieważne, na podstawie art. 58 § 3 k.c., uznać należało także postanowienia umowy notarialnej z 2003 r. w zakresie, w jakim przewidują możliwość zmiany czynszu symbolicznego na opłatę roczną w przypadku zbycia użytkowania wieczystego na rzecz osoby trzeciej. W konsekwencji uiszczona przez powoda z tego tytułu kwota 322 676,94 zł stanowi nienależne świadczenie.

W odpowiedzi na pozew pozwane (...) W. wniosło o oddalenie powództwa, podnosząc, że żądanie zwrotu kwoty 322 676,94 zł uiszczonych tytułem opłat rocznych za użytkowanie wieczyste za lata 2009 – 2011 w oparciu o przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu nie znajduje żadnego uzasadnienia, gdyż w obrocie prawnym funkcjonuje umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, która w § 4 przewiduje, iż w przypadku zbycia prawa użytkowania wieczystego na rzecz osób trzecich, nabywcy będą uiszczali opłaty roczne na zasadach ogólnych. Na ważność tej umowy nie rzutuje częściowe stwierdzenie nieważności decyzji o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste. Podkreślono również, że czynsz symboliczny, ustalony w oparciu o art. 7 ust. 1 dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...) (...), stanowi rekompensatę za utratę prawa własności przez byłych właścicieli, w związku z czym nie może być utrzymywany wobec osób, które nie utraciły własności nieruchomości wskutek wejścia w życie tego dekretu.

Wyrokiem z dnia 26 czerwca 2015 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo, zasądzając od W. W. na rzecz (...) W. 7200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Powyższy wyrok został wydany w oparciu o następujące ustalenia faktyczne i wnioski.

Decyzją z dnia 8 listopada 2002 r., działając na podstawie art. 7 ust. 1, 2 i 3 dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy (Dz. U. Nr 50, poz. 279, dalej jako: „dekret o gruntach (...)”) Prezydent (...) W., po rozpatrzeniu wniosku z dnia 18 października 1948 r. złożonego przez M. z N. D. o ustanowienie prawa własności czasowej do nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), ustanowił na 99 lat prawo użytkowania wieczystego do niezabudowanego gruntu o powierzchni 1252 m⁽²⁾ oznaczonego jako działka ewidencyjna nr (...) w obrębie (...) położonego w W. przy ul. (...) na rzecz J. D. i S. D. po 1/2 części niepodzielnie. W punkcie II. decyzji ustalił czynsz symboliczny w wysokości 2 888 zł stanowiący 0,3% wartości gruntu, a w punkcie III. decyzji orzekł, że w przypadku zbycia prawa użytkowania wieczystego na rzecz osób trzecich nabywcy uiszczają opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego na zasadach ogólnych określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2015, poz. 782, dalej jako „u.g.n”), przy czym nie dotyczy to nabycia prawa użytkowania wieczystego w drodze dziedziczenia oraz jego zbycia na rzecz osoby bliskiej (§ 3 zarządzenia Prezydenta (...) W., stanowiący załącznik do uchwały nr (...) (...) Rady Gminy W. – (...) z dnia 10 października 2002 roku w sprawie zasad ustalania wysokości „czynszu symbolicznego” za użytkowanie wieczyste gruntów przejętych na rzecz Skarbu Państwa w trybie dekretu o gruntach (...)). W dniu 1 października 2003 r., w wykonaniu postanowień ostatecznej decyzji z dnia 8 listopada 2002 r., zawarta została umowa w formie aktu notarialnego, na podstawie której (...) W. oddało we współużytkowanie wieczyste niezabudowaną działkę gruntu o numerze ewidencyjnym (...) w obrębie (...) o powierzchni 1252 m⁽²⁾, położoną w W. przy ul. (...), na okres 99 lat z przeznaczeniem pod funkcje mieszkaniowo - usługowe J. D. i S. D. w udziałach po 1/2 na rzecz każdego z nich. W § 4 ust. 1 i 3 umowy (...) W. oświadczyło, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego w postaci czynszu symbolicznego ustalona została na kwotę 2 888 zł, przy czym w przypadku zbycia prawa użytkowania wieczystego na rzecz osób trzecich przez wieczystych użytkowników – opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nie będą miały charakteru czynszu symbolicznego, a osoby te będą uiszczaly opłaty na zasadach ogólnych określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami, co nie dotyczy nabycia tego prawa w drodze dziedziczenia lub zbycia na rzecz osoby bliskiej. Na mocy notarialnej umowy z dnia 7 lutego 2008

r. J. D. i S. D. sprzedali W. W. prawo użytkowania wieczystego tej nieruchomości za cenę 1 100 000 zł. Nabywca nie należał do kręgu osób bliskich sprzedających w rozumieniu art. 4 pkt 13 u.g.n., które na podstawie § 6 ust. 1 uchwały nr (...)/ (...) Rady Gminy W. – (...) z dnia 10 października 2002 r. w sprawie zasad ustalania wysokości „czynszu symbolicznego” za użytkowanie wieczyste gruntów przejętych na rzecz Skarbu Państwa w trybie dekretu o gruntach (...), wiąże czynsz symboliczny i zasady jego zmiany określone w tej uchwale. W latach 2009-2011 W. W. uiszczał czynsz symboliczny z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości 2 888 zł rocznie. Na podstawie umowy z dnia 4 stycznia 2012 r. darował prawo użytkowania wieczystego swojej siostrze A. M.. Pismem z dnia 24 listopada 2009 r. Naczelnik Wydziału (...) dla D. W. (...). W., powołując się na postanowienie § 4 ust. 3 aktu notarialnego z dnia 1 października 2003 r. oraz art. 72 ust. 3 pkt 5 u.g.n. powiadomił W. W., że ustala z dniem 1 stycznia 2010 r. opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w W. przy ul. (...) stanowiącego działkę ewidencyjną nr (...) w obrębie(...) w wysokości 3% ceny gruntu, tj. 152 305 zł. Z tego względu, niezależnie od uiszczonych kwot czynszu symbolicznego, W. W. zapłacił (...) W. tytułem opłat rocznych za lata 2009-2011 dodatkowo kwotę 322 676,94 zł obejmującą także odsetki za opóźnienie. W grudniu 2009 r. powód wystąpił do (...) W. o zmianę stawki procentowej opłaty rocznej ustalonej w oświadczeniu Prezydenta (...) W. z dnia 24 listopada 2009 r. na 1%, wskazując, że przedmiotowy grunt znajduje się w strefie zabudowy mieszkaniowej. Naczelnik Wydziału (...) dla D. W. uznał jego wnioski za niezasadny, a Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. oddaliło wnioski W. W. o ustalenie, że odmowa zmiany stawki procentowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste jest nieuzasadniona. Decyzją z dnia 19 kwietnia 2012 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W., po rozpoznaniu skargi B. M. – następcy prawnego W. W., o częściowe stwierdzenie nieważności decyzji z dnia 8 listopada 2002 r., stwierdziło nieważność m.in. pkt III. tej decyzji w części przewidującej, iż po zbyciu nieruchomości czynsz symboliczny zostanie zastąpiony opłatą roczną uiszczaną na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami. W uzasadnieniu decyzji wyjaśniono, że uchwała Nr(...)/ (...) Rady Gminy (...) z dnia 10 października 2002 r., na którą organ pierwszej instancji powołał się w zaskarżonej decyzji weszła w życie dopiero w dniu 19 listopada 2002 r., podczas gdy decyzja wydana została 8 listopada 2002 r., a zatem jeszcze przed wejściem w życie uchwały. W tym kontekście Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. podkreśliło, że wydanie decyzji administracyjnej na podstawie aktu prawnego, który nie obowiązuje stanowi nie tylko o rażącym naruszeniu prawa, ale również o wydaniu decyzji administracyjnej bez podstawy prawnej. Z tego względu postanowienia decyzji w zakresie odnoszącym się do czynszu symbolicznego i zasad jego zmiany na opłatę roczną, przewidzianą w ustawie o gospodarce nieruchomościami, uznało za obarczone nieważnością. Ponadto zwrócono uwagę, że brak jest podstaw prawnych do przesądzania w trybie decyzji administracyjnych kwestii związanych z ewentualną zmianą czynszu symbolicznego na inną opłatę, a w szczególności opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego, gdyż podstaw do kształtowania tego elementu umowy w drodze decyzji administracyjnej nie dają ani postanowienia dekretu o gruntach (...), ani jakikolwiek inny przepis prawa, a materia ta jest ściśle związana z treścią przepisów powszechnie obowiązujących w danym okresie i może podlegać zmianom wraz z nimi. Wskazano, że wymieniony dekret stanowi lex specialis w stosunku do ustawy o gospodarce nieruchomościami i zawiera swoiste uregulowania, wyłączające w tym zakresie zastosowanie jej przepisów. Dotyczy to zarówno szczególnego trybu ustanawiania tego prawa jak i zasad określania opłat, jakie obowiązują z tego tytułu. W ocenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W., wyrażonej w motywach decyzji z 19 kwietnia 2012 r. w obowiązującym systemie prawa nie istnieją przepisy umożliwiające zastępowanie w treści stosunku użytkowania wieczystego czynszu symbolicznego innym rodzajem opłaty wywodzącej się z aktu prawnego o odmiennych od dekretu funkcjach i celach. Powyższa decyzja została utrzymana w mocy decyzją Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. z dnia 20 maja 2014 r. Pismem z dnia 30 lipca 2014 r. W. W., powołując się na decyzje Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. z dnia 19 kwietnia 2012 r. i dnia 20 maja 2014 r. wezwał (...) W. do zapłaty na jego rzecz kwoty 322 676,94 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 14 lutego 2012 r. do dnia zapłaty. W odpowiedzi na to wezwanie w piśmie z dnia 15 października 2014 r. Naczelnik Wydziału (...) dla D. W. (...) W. poinformował go, że żądanie zapłaty wymienionej kwoty nie jest zasadne, gdyż pomimo częściowego uchylecia decyzji z dnia 8 listopada 2002 r., nadal funkcjonuje w obrocie prawnym umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, która zawiera postanowienia o zmianie czynszu symbolicznego na opłatę roczną w przypadku zbycia tego prawa na rzecz osoby trzeciej.

Podstawą poczynionych przez Sąd Okręgowy ustaleń faktycznych były dowody z dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy, które nie pozostawały ze sobą w sprzeczności i których autentyczności i zgodności z rzeczywistym

stanem rzeczy nie zakwestionowała żadna ze stron. Wobec niekwestionowania złożonych do akt kserokopii dokumentów brak było podstaw do żądania złożenia wyżej wymienionych dokumentów w oryginale. Wymienione dowody wzajemnie się uzupełniały i potwierdzały, w zestawieniu ze sobą tworzyły spójny stan faktyczny, zatem brak było przesłanek do odmówienia im mocy dowodowej w zakresie, w jakim stanowiły one podstawę ustaleń faktycznych w sprawie.

W ocenie Sądu Okręgowego powództwo jako niezasadne podlegało oddaleniu. Problem, który wyczerpywał istotę rozpoznawanej sprawy sprowadzał się do udzielenia odpowiedzi na pytanie, czy postanowienie umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, według którego kolejnych nabywców tego prawa nie wiąże czynsz symboliczny, lecz opłata roczna, jest (jako sprzeczne z prawem) bezwzględnie nieważne na podstawie art. 58 § 3 k.c. Tylko w przypadku stwierdzenia nieważności tej umowy w części regulującej obowiązki wieczystego użytkownika zachodziłby przypadek nienależnego świadczenia, o którym stanowi art. 410 § 2 in fine k.c., a mianowicie, że czynność prawna zobowiązująca do świadczenia była nieważna i nie stała się ważna po spełnieniu świadczenia. Według art. 233 k.c. treść prawa użytkowania wieczystego, a więc prawa i obowiązki stron tego stosunku prawnego kształtowane są przez ustawę, zasady współżycia społecznego i umowę. Obowiązek użytkownika do uiszczania opłaty rocznej przez czas trwania tego prawa wynika z art. 238 k.c. Zasady i procedurę aktualizacji tej opłaty uregulowano w art. 72-81 u.g.n. Z kolei zgodnie z art. 7 ust. 1 dekretu o gruntach (...) dotychczasowy właściciel gruntu, prawni następcy właściciela, będący w posiadaniu gruntu, lub osoby prawa jego reprezentujące, a jeżeli chodzi o grunty oddane na podstawie obowiązujących przepisów w zarząd i użytkowanie - użytkownicy gruntu mogą w ciągu 6 miesięcy od dnia objęcia w posiadanie gruntu przez gminę zgłosić wniosek o przyznanie na tym gruncie jego dotychczasowemu właścicielowi prawa wieczystej dzierżawy z czynszem symbolicznym lub prawa zabudowy za opłatą symboliczną. Z przytoczonego przepisu wynikało, że ustanowienie użytkowania wieczystego za czynszem symbolicznym może nastąpić co do zasady jedynie na rzecz dawnego właściciela nieruchomości (...) lub jego następcy prawnego. Z kolei w orzecznictwie za utrwalony należało uznać pogląd, że czynsz symboliczny jest ustalany niezależnie od wartości nieruchomości i nie może być aktualizowany przy zastosowaniu przepisów art. 72-81 u.g.n.. Wbrew stanowisku strony powodowej nie można było jednak przyjąć, że art. 7 ust. 1 dekretu o gruntach (...) wprowadza inny tryb ustanowienia prawa użytkowania wieczystego. Zauważyć bowiem trzeba, że użytkowanie wieczyste jest instytucją jednolitą i prawem, które musi być rozumiane w jednakowy sposób bez względu na to czy zostało ustanowione na rzecz dawnego właściciela gruntu (...) na podstawie właśnie art. 7 dekretu, czy też grunt został oddany w użytkowanie wieczyste na podstawie przepisów u.g.n. Przytoczony przepis stanowi natomiast materialnoprawną podstawę roszczenia dawnego właściciela o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego, wyczerpująco regulując wymagane przesłanki, ale nie wprowadza żadnego szczególnego trybu ustanowienia tego prawa. Prawo użytkowania wieczystego co do zasady jest ustanawiane na 99 lat (art. 236 k.c.). W przypadku jego zbycia w drodze czynności prawnej, które ma charakter pochodny i translatywny, prawa i obowiązki nabywcy kształtuje umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste zawarta pomiędzy właścicielem nieruchomości a pierwszym użytkownikiem wieczystym. Jest to oczywiście np. w przypadku ustalonego w tej umowie sposobu korzystania z gruntu (art. 239 k.c.), który wiąże każdego kolejnego nabywcę użytkowania wieczystego. Obowiązki użytkownika wieczystego w przypadku świadczeń pieniężnych na rzecz właściciela nieruchomości regulowane są przepisami prawa, a mianowicie art. 238 k.c. stanowiącym o opłacie rocznej i art. 7 ust. 1 dekretu o gruntach (...), który wprowadza obowiązek zapłaty czynszu symbolicznego. W ocenie Sądu Okręgowego ten ostatni odnosi się jedynie do pierwszego nabywcy użytkowania wieczystego oraz jego następców prawnych, na rzecz których prawo to zostało ustanowione. Do kolejnych nabywców użytkowania wieczystego zastosowanie znajduje art. 238 k.c., ponieważ art. 7 ust. 1 dekretu o gruntach (...) w zakresie czynszu symbolicznego ma charakter przepisu szczególnego do art. 238 k.c. W konsekwencji strony umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, w granicach swobody umów zagwarantowanej w art. 353⁽¹⁾ k.c., mogły ukształtować obowiązki wieczystego użytkownika w taki sposób, że tylko pierwszy nabywca tego prawa będzie zobowiązany do uiszczania jedynie czynszu symbolicznego, a każdy kolejny, o ile nie nabył tego prawa w drodze dziedziczenia lub nie jest osobą bliską pierwszego nabywcy, ma obowiązek uiszczania opłatę roczną na zasadach przewidzianych w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Takie postanowienie umowy nie jest sprzeczne z art. 238 k.c. i art. 7 ust. 1 dekretu o gruntach (...) i nie może być uznane za bezwzględnie nieważne na podstawie art. 58 § 3 k.c. Kształtuje ono treść prawa użytkowania wieczystego ze skutkiem wiążącym kolejnych nabywców tego prawa ze względu na translatywny i pochodny charakter nabycia prawa. Sąd Okręgowy nie podzielił

oceny prawnej Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W., zawartej w motywach decyzji z dnia 19 kwietnia 2012 r., że w obowiązującym stanie prawnym nie ma podstawy prawnej do zastępowania w treści stosunku użytkownika wieczystego czynszu symbolicznego innym rodzajem opłaty. Pogląd ten nie uwzględnia cywilnoprawnego charakteru stosunku użytkownika wieczystego, którego treść kształtowana jest nie tylko przez ustawy, ale także i umowę o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Czynsz symboliczny ma charakter swego rodzaju rekompensaty i nie służy – w przeciwieństwie do opłaty rocznej – realizacji celu ekonomicznego. Byli właściciele gruntów (...), na skutek wejścia w życie dekretu o gruntach (...) utracili prawo własności swoich nieruchomości, a częściową rekompensatę poniesionego przez nich uszczerbku – obok odszkodowania – stanowiła właśnie możliwość ustanowienia na ich rzecz prawa użytkownika wieczystego skomunalizowanego gruntu za czynszem symbolicznym. W przypadku następców prawnych była to rekompensata za składniki majątku, które wskutek wydania aktu komunalizacyjnego nie weszły do ich majątku w ramach spadkobrania po wywłaszczonym właścicielu nieruchomości. W przypadku tych osób rekompensata ta miała częściowy charakter, gdyż w zamian za utracone prawo własności nieruchomości osoby te otrzymywały użytkowanie wieczyste tej nieruchomości, które jak wiadomo jest prawem którego treścią są uprawnienia słabsze niż w przypadku własności, przy czym rekompensacyjny efekt ustanowienia prawa użytkownika wieczystego gruntu w zamian za prawo własności został wzmocniony wprowadzeniem zamiast opłaty rocznej uzależnionej od wartości gruntu, właśnie czynszu symbolicznego. Ponadto czynsz symboliczny miał służyć również temu, aby właściciele gruntów (...), którzy utracili własność w imię szybkiej i sprawnej odbudowy W., nie musieli ponosić jeszcze dodatkowej dolegliwości w postaci obowiązku zapłaty na ogólnych zasadach za dalsze użytkowanie odebranych im nieruchomości. Przedstawione argumenty z oczywistych względów nie dotyczyły osób trzecich, które nabyły prawo użytkownika wieczystego gruntu (...) od byłego właściciela lub jego spadkobiercy, z własnej woli i w wyniku czynności prawnej (nabycie singularne), jak to miało miejsce w rozpoznawanej sprawie, gdyż w takim przypadku nie można było mówić o quasi - restytucyjnym i rekompensacyjnym charakterze nabycia prawa użytkownika wieczystego gruntu. W konsekwencji przyznanie powodowi (jako nabywcy prawa użytkownika wieczystego tzw. gruntu (...)) uprawnienia do opłacania jedynie czynszu symbolicznego, powodowałoby niczym nie uzasadnione uprzywilejowanie w stosunku do innych użytkowników wieczystych niebędących byłymi właścicielami gruntów (...) ani ich spadkobiercami. Jak się wydaje, z tych właśnie powodów pozwany właściciel przedmiotowej nieruchomości zastrzegł w umowie o ustanowieniu prawa użytkownika wieczystego, że w przypadku zbycia prawa użytkownika wieczystego na rzecz osób trzecich przez wieczystych użytkowników – opłaty z tytułu użytkownika wieczystego nie będą miały charakteru czynszu symbolicznego, a osoby te będą uiszczaly opłaty na zasadach ogólnych określonych w przepisach u.g.n., co nie dotyczy nabycia tego prawa w drodze dziedziczenia lub zbycia na rzecz osoby bliskiej. Bez znaczenia dla oceny ważności kwestionowanego przez powoda postanowienia umowy z dnia 1 października 2003 r. pozostawała okoliczność stwierdzenia nieważności decyzji z dnia 8 listopada 2002 r. o ustanowieniu na rzecz J. D. i S. D. prawa użytkownika wieczystego, w części przewidującej, iż po zbyciu nieruchomości czynsz symboliczny zostanie zastąpiony opłatą roczną uiszczaną na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wzruszenie decyzji administracyjnej, której wydanie było niezbędnym warunkiem dla złożenia oświadczenia woli prowadzącego do zawarcia umowy, nie czyni tej umowy nieważną, skoro umowa jest w pełni samodzielną czynnością prawną z zakresu prawa cywilnego i podlega - od chwili jej zawarcia - pod względem ważności wyłącznie sankcjom prawa cywilnego. Ponieważ w prawie cywilnym obowiązuje zasada, według której czynność prawna (umowa) ważna w chwili jej dokonania nie traci swej ważności wskutek zdarzeń późniejszych, mogących jedynie mieć wpływ na wygaśnięcie lub zmianę skutków prawnych czynności, przeto wzruszenie decyzji po zawarciu umowy, jako zdarzenie późniejsze, jest dla kwestii ważności bez znaczenia, co nie oznacza oczywiście, że wadliwość decyzji nie ma w ogóle znaczenia dla ważności umowy, ale w każdym razie przyczyną nieważności umowy nie byłby w takim wypadku sam fakt wzruszenia decyzji. Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, że przyczyną stwierdzenia nieważności decyzji z dnia 8 listopada 2002 r. we wskazanym zakresie był fakt, że Prezydent (...) W. orzekając o możliwości zmiany czynszu symbolicznego na opłatę roczną w przypadku zbycia prawa użytkownika wieczystego na rzecz osoby trzeciej wykroczył poza swoje kompetencje, regulując w decyzji materię, która powinna być uregulowana w umowie. Jak wyjaśniło Samorządowe Kolegium Odwoławcze w uzasadnieniu decyzji stwierdzającej nieważność decyzji z dnia 8 listopada 2002 r., nie zachodziły podstawy prawne do przesądzenia w trybie decyzji administracyjnych kwestii związanych z ewentualną zmianą czynszu symbolicznego na inną opłatę, w szczególności opłatę roczną z tytułu użytkownika wieczystego, gdyż podstawy do kształtowania tego elementu umowy w drodze decyzji administracyjnej nie stanowiły ani postanowienia dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności

i użytkowaniu gruntów na obszarze (...)W. ani jakkolwiek inny przepis prawa, gdyż materia ta jest ściśle związana z treścią przepisów powszechnie obowiązujących w danym okresie i może podlegać zmianom wraz z nimi. Prezydent (...) W., wydając rozstrzygnięcie w powyższej kwestii wykroczył więc poza ramy stosunku administracyjnoprawnego, obejmując swoją decyzją prawa i obowiązki użytkownika wieczystego, które ze względu na cywilnoprawny charakter tego prawa regulowane są umową. Jakkolwiek zawarcie umowy z dnia 1 października 2003 r. o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego było poprzedzone obligatoryjną w takim przypadku decyzją administracyjną wydaną po rozpoznaniu wniosku dekretowego, to skutek w postaci ustanowienia prawa użytkowania wieczystego na rzecz następców prawnych przedwojennego właściciela gruntu powstał z mocy samej tylko umowy, a nie decyzji, która miała jedynie charakter przygotowawczy i z chwilą zawarcia umowy wyczerpała swoją rolę. Ustanowienie prawa użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu było więc wynikiem czynności cywilnoprawnej, a nie decyzji administracyjnej i to właśnie ta czynność (umowa) jest podstawowym źródłem praw i obowiązków stron stosunku użytkowania wieczystego. Jakkolwiek powód twierdził, iż uiszczona przez niego na rzecz pozwanego suma opłat rocznych za lata 2009-2011 była świadczeniem nienależnym, to jednak w istocie nie podważył w prawem przewidziany sposób ani zasady, ani wysokości tych opłat. Jeżeli bowiem kwestionował obciążenie go obowiązkiem uiszczania opłat rocznych zamiast czynszu symbolicznego, to przysługiwał mu tryb ochronny przewidziany w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami, sprowadzający się do zakwestionowania ustalonej opłaty rocznej i poszukiwania ochrony w postępowaniu przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym, a następnie przed sądem powszechnym. W toku tego postępowania powód mógł podnosić, że powinien być objęty czynszem symbolicznym, a nie opłatą roczną, natomiast trafność jego stanowiska podlegałaby ocenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego, a następnie sądu powszechnego. Natomiast jak wynikało z ustalonych okoliczności, powód wprawdzie zakwestionował ustaloną przez pozwanego opłatę roczną, jednak tylko co do wysokości wnosząc o zmianę stawki procentowej opłaty rocznej ustalonej w oświadczeniu Prezydenta (...) W. z dnia 24 listopada 2009 r. na 1%, wskazując przy tym, że przedmiotowy grunt znajduje się w strefie zabudowy mieszkaniowej. Naczelnik Wydziału (...) dla D. W. uznał wniosek W. W. za niezasadny, a Samorządowe Kolegium Odwoławcze oddaliło jego wniosek o ustalenie, że odmowa zmiany stawki procentowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste jest nieuzasadniona. W toku postępowania powód nie zarzucał natomiast, że powinien być objęty czynszem symbolicznym, a nie opłatą roczną. W konsekwencji skoro W. W. nie zakwestionował skutecznie w prawem przewidziany sposób, zasadności obciążenia go obowiązkiem uiszczania opłaty rocznej zamiast czynszu symbolicznego, to ustalona w oświadczeniu Prezydenta (...) W. z dnia 24 listopada 2009 r. opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości jest wiążąca. Nie zachodził zatem przypadek nienależnego świadczenia, o którym stanowi art. 410 § 2 k.c., co przesądziło o bezzasadności powództwa.

Apelację od powyższego wyroku złożył powód zaskarżając orzeczenie Sądu Okręgowego w całości na podstawie zarzutów naruszenia przepisów prawa materialnego w postaci:

1. art. 7 ust. 1 dekretu o gruntach (...) poprzez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że przewidziany w nim obowiązek zapłaty czynszu symbolicznego odnosi się jedynie do pierwszego nabywcy użytkowania wieczystego oraz jego następców prawnych, na rzecz których prawo to zostało ustanowione i nie ma zastosowania do dalszych nabywców prawa w drodze czynności prawnej (a tylko do spadkobierców, czy osób najbliższych), w konsekwencji uznanie, iż powyższy przepis nie znajduje zastosowania w stosunku do powoda,

2. art. 353¹ k.c. w zw. z art. 58 § 3 k.c. i art. 73 ust. 5 u.g.n. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że zapis umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste z dnia 1 października 2003 r., dotyczący zmiany czynszu symbolicznego na opłatę roczną w razie zbycia nieruchomości na rzecz osoby trzeciej, mieści się w ramach swobody umów i nie jest dotknięty nieważnością, pomimo braku określenia w umowie opłaty rocznej,

3. art. 73 ust. 5 u.g.n. poprzez jego pominięcie jako podstawy wskazującej sposób określenia wysokości opłaty rocznej uiszczanej przez użytkownika wieczystego, a w konsekwencji naruszenia art. 58 § 3 k.c. w wyniku przyjęcia, iż:

- ważną i wiążącą dla powoda podstawą uiszczenia takiej opłaty mógł być zapis umowy z dnia 1 października 2003 r. odwołujący się do zasad ogólnych ustawy o gospodarce nieruchomościami, bez określenia wysokości opłaty rocznej,

-pismo pozwanego z dnia 24 listopada 2009 r., określające wysokość opłaty rocznej w miejsce dotychczasowego czynszu symbolicznego, stanowiło ustalenie wysokości opłaty rocznej dla powoda i było dla niego wiążące,

4. art. 78 i następnym u.g.n. w zw. z art. 73 ust. 5 u.g.n. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, iż powód powinien zaskarżyć pismo pozwanego z dnia 24 listopada 2009 r., określające wysokość opłaty rocznej zamiast czynszu symbolicznego w trybie określonym w art. 78 i następnym u.g.n., pomimo iż ten tryb dotyczy jedynie aktualizacji opłaty rocznej ustalonej wcześniej w umowie stosownie do art. 73 ust. 5 u.g.n., a w przypadku powoda opłata roczna nigdy nie została ustalona w umowie, w konsekwencji przyjęcie, iż przepisy te mają zastosowanie do zamiany czynszu symbolicznego na opłatę roczną za użytkowanie wieczyste,

5. art. 410 § 2 k.c. w wyniku przyjęcia, że świadczenie powoda na rzecz pozwanego w zakresie opłat rocznych za użytkowanie wieczyste za lata 2010 i 2011 było należne.

W oparciu o powyższe zarzuty apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i orzeczenie zgodnie z żądaniem pozwu oraz o zasądzenie od pozwanego na jego rzecz zwrotu kosztów procesu za obie instancje.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna.

Apelacja pełna cum beneficio novorum polega na tym, że Sąd II instancji rozpoznaje sprawę ponownie, kontynuując rozprawę rozpoczętą przed Sądem I instancji. Wynika to z art. 378 § 1 k.p.c., zgodnie z którym Sąd odwoławczy rozpoznaje sprawę, a nie środek odwoławczy. Obowiązkiem Sądu odwoławczego jest zastosowanie właściwego prawa materialnego, usunięcie ewentualnych błędów popełnionych przez Sąd pierwszej instancji, niezależnie od tego, czy zostały zarzucone w apelacji. System apelacji pełnej nakłada na Sąd odwoławczy dokonanie własnych ustaleń. Jeżeli te własne ustalenia są zgodne z ustaleniami dokonanymi przez Sąd pierwszej instancji, nie istnieje potrzeba ich powtarzania i wystarczające jest powołanie się na nie.

Apelujący nie zakwestionował podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, zgłaszając wyłącznie zarzuty naruszenia przepisów prawa materialnego, zatem ustalony przez Sąd Okręgowy stan faktyczny, stanowił podstawę do dokonania przez Sąd Apelacyjny oceny prawnomaterialnej dochodzonego pozwem roszczenia, gdyż nie zachodziła potrzeba jego modyfikacji. Stan ten był bezsporny pomiędzy stronami, a różnica stanowisk powoda i pozwanego odnosiła się do kwestii skutków prawnych -w sferze prawa cywilnego- określonych zdarzeń.

Rozpoznanie zgłoszonych zarzutów apelacyjnych wymagało w istocie rozstrzygnięcia dwóch podstawowych kwestii, tj. po pierwsze czy prawnie dopuszczalne jest dokonanie zmiany czynszu symbolicznego uiszczanego z tytułu korzystania z gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste na opłatę roczną w przypadku zbycia prawa użytkowania wieczystego na rzecz osób trzecich, a po drugie (w sytuacji uznania takiej zmiany za dopuszczalną) przesądzenia, w jaki sposób może zostać ona skutecznie dokonana.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. w uzasadnieniu decyzji z dnia 19 kwietnia 2012 r., stwierdzającej nieważności decyzji z dnia 8 listopada 2002 r. w zakresie pkt III. stanowiącego, iż po zbyciu nieruchomości czynsz symboliczny zostanie zastąpiony opłatą roczną uiszczaną na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami, wyraziło pogląd, iż w obowiązującym systemie prawa nie istnieją przepisy umożliwiające zastępowanie w treści stosunku użytkowania wieczystego czynszu symbolicznego innym rodzajem opłaty wywodzącej się z aktu prawnego o odmiennych od dekretu funkcjach i celach. Jak słusznie zauważył Sąd Okręgowy stanowisko to nie wiązało zarówno Sądu I instancji, jak i Sądu II instancji przy rozpoznaniu sprawy. Sąd Apelacyjny podziela pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w uzasadnieniu uchwały z dnia 9 października 2007 r., III CZP 46/07, OSNC 2008, nr 3, poz. 30, że związanie sądu w postępowaniu cywilnym decyzją administracyjną nie wyłącza dopuszczalności dokonania przez sąd odmiennej oceny stanu faktycznego przyjętego za podstawę danej decyzji ani wnioskowania o skutkach prawnych innych niż te, dla których przewidziano orzekanie na drodze administracyjnej.

Sąd odwoławczy w pełni podziela argumentację prawną przedstawioną przez Sąd Okręgowy w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, popartą stanowiskiem judykatury, w kwestii prawnej dopuszczalności dokonania zmiany czynszu symbolicznego na opłatę roczną.

Pojęcie „czynsz symboliczny”, o którym mowa w art. 7 ust. 1 dekretu o gruntach (...) nie zostało wyjaśnione i bliżej sprecyzowane w przepisach prawa. W orzecnictwie przyjmuje się, że czynsz symboliczny to taki czynsz, który nie odzwierciedla realnej wartości należnego czynszu, nie stanowi wartości adekwatnej do wartości prawa, lecz jest od niego znacząco mniejszy, niższy (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 29 listopada 2005 r., I SA/Wa 2012/04, LEX nr 213661). Ustalenie wysokości tego czynszu następuje w drodze uznania administracyjnego (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 7 listopada 2002 r., I SA 757/01, LEX nr 156840).

Stosownie do art. 7 ust. 1 dekretu o gruntach (...) dotychczasowy właściciel gruntu, prawni następcy właściciela lub osoby jego prawa reprezentujące, a jeżeli chodzi o grunty oddane w zarząd i użytkowanie - także użytkownicy gruntu, mogli ubiegać się o przyznanie na tym gruncie jego dotychczasowemu właścicielowi prawa wieczystej dzierżawy z czynszem symbolicznym lub prawa zabudowy za opłatą symboliczną. Uprawnienie dotychczasowego właściciela takiego gruntu (jego następców prawnych) do domagania się przyznania prawa użytkowania wieczystego (wcześniej wieczystej dzierżawy) gruntu na podstawie art. 7 dekretu było ściśle związane z samym wejściem w życie dekretu i skutkami prawnymi jego stosowania (por. uchwała Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 14 października 1996 r. sygn. OPK. 19/96, ONSA 1997, z. 2, poz. 56). W świetle dekretu istota wieczystej dzierżawy (późniejszej własności czasowej, obecnie użytkowania wieczystego) sprowadza się do przywrócenia gruntów ich byłym właścicielom, jednak bez przywrócenia własności, ten szczególny aspekt pozwala wyjaśnić zagadnienie czynszu symbolicznego. Czynsz dekretowy wyraża zatem zależny charakter uzyskanego przez byłych właścicieli prawa do ich dotychczasowego gruntu, i w tym znaczeniu jest symboliczny, gdyż nie służy realizacji celu ekonomicznego. Tak rozumiany czynsz symboliczny jest równy dla wszystkich i stały, ponieważ nie ma w dekrecie podstawy do różnicowania sytuacji byłych właścicieli, w tym do uzależnienia wysokości czynszu od wartości gruntu oraz aktualizowania tej wartości (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 5 lipca 2006 r. I OSK 622/06, LEX nr 276547).

Skoro czynsz symboliczny stanowi swoistą rekompensatę utraty prawa własności gruntu przez byłych właścicieli, w związku z czym nie może być utrzymywany wobec osób, które nie utraciły prawa własności nieruchomości wskutek wejścia w życie dekretu i nabyły prawo użytkowania wieczystego na warunkach rynkowych, a więc wstąpiły w prawa poprzednich właścicieli w drodze sukcesji singularnej, polegającej na przechodzeniu z jednego podmiotu na drugi ściśle oznaczonych praw np. w drodze sprzedaży, zamiany, darowizny. Spadkobranie zaś stanowi sukcesję uniwersalną, polegającą na przejściu ogółu praw przysługujących poprzednikowi prawnemu (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z dnia 21 lutego 2013 r., I SA/Wa 1516/12, LEX nr 1323502).

Zatem za słuszne należy uznać stanowisko Sądu Okręgowego, iż zachodziły podstawy prawne do dokonania - po nabyciu przez apelującego prawa użytkowania wieczystego w drodze sukcesji singularnej (w wyniku zawarcia umowy sprzedaży) - zmiany czynszu symbolicznego na opłatę roczną, obowiązek uiszczenia której ma charakter ustawowy, gdyż wynika z art. 238 k.c. Zawarte w umowie z dnia 1 października 2003 r. o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste postanowienie, że w przypadku zbycia prawa użytkowania wieczystego na rzecz osób trzecich przez wieczystych użytkowników - opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nie będą miały charakteru czynszu symbolicznego, a osoby te będą uiszczały opłaty na zasadach ogólnych określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami, co nie dotyczy nabycia tego prawa w drodze dziedziczenia lub zbycia na rzecz osoby bliskiej, nie było więc sprzeczne z prawem, a więc nie można było zastosować art. 58 § 3 k.c.

Ustalenie wysokości opłaty rocznej za lata 2010 i 2011 nastąpiło na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, regulujących aktualizację opłaty rocznej. Rację ma co do zasady apelujący, iż powyższe przepisy wprost nie regulują przypadku zmiany czynszu symbolicznego na opłatę roczną, ale nie oznacza to jednak, iż nie mogą zostać w drodze analogii zastosowane w sytuacji istnienia luki w prawie. Nie ma bowiem prawnej możliwości wyizolowania przepisów dekretu o gruntach (...) z obowiązującego systemu prawa. Aktualnie przepisy tego aktu prawa

należy rozpatrywać z uwzględnieniem jego miejsca w całym systemie prawa, którego dekret ten jest częścią. Skoro zatem dekret, tak jak każda obowiązująca regulacja prawna, stanowi element systemu prawa obowiązującego w Polsce, to nie można jego zapisów analizować, rozumieć i stosować w oderwaniu od pozostałych norm tego systemu (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 1 lipca 2010 r., I SA/Wa 731/10, LEX nr 673626).

Postępowanie uregulowane przepisami art. 71-81 u.g.n. jest postępowaniem szczególnym, do którego odpowiednio stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego. W wyroku z dnia 26 maja 2011 r, I OSK 1309/10, LEX nr 1080935 Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie stwierdził, że jeżeli właściwy organ podejmuje działania i wypowiada na piśmie dotychczasową opłatę, to wniosek złożony przez użytkownika wieczystego w trybie art. 78 ust. 2 u.g.n. uruchamia postępowanie przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym. Wobec tego, że spory na gruncie opłat za użytkowanie wieczyste są sporami cywilnoprawnymi, zaś postępowanie przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym jest koniecznym elementem, otwierającym drogę do ewentualnego przeniesienia sporu przed sąd powszechny, to okoliczność, że spór nie dotyczy podwyższenia opłaty, lecz jej ustalenia nie upoważnia kolegium do uznania postępowania za bezprzedmiotowe i umorzenia postępowania na podstawie art. 105 § 1 k.p.a. Wprawdzie przepis art. 79 ust. 7 u.g.n. stanowi o odpowiednim stosowaniu niektórych przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego, w tym postępowaniu, jednakże nie oznacza to, że sprawa w jakimś momencie uzyskała charakter sprawy administracyjnej. Cały czas Samorządowe Kolegium Odwoławcze ma do czynienia z jedną sprawą, która jest sprawą cywilną, i której źródło stanowi spór co do opłaty za użytkowanie wieczyste.

Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie uznał tym samym, iż do ustalenia opłaty rocznej może dojść przy wykorzystaniu regulacji z art. 71-81 u.g.n. Prawdopodobnie tego stanowiska potwierdza także wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 2 października 2013 r., I OSK 1200/13, LEX nr 1612003, w którym wprost stwierdzono, iż w razie ewentualnego sporu między gminą a wieczystym użytkowaniem, co do wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, użytkownikowi wieczystemu przysługiwać będzie tryb ochrony przewidziany przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami, co sprowadzać się będzie do zakwestionowania wypowiedzenia dotychczasowej opłaty oraz poszukiwania ochrony w postępowaniu przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym oraz ewentualnie przed sądem powszechnym. Spór powstały na gruncie opłat z tytułu użytkowania wieczystego ma charakter sporu cywilnego o należność pieniężną, a w tym sporze użytkownik wieczysty może prezentować pogląd, że jest objęty czynszem symbolicznym. Trafność tego poglądu oceni Samorządowe Kolegium Odwoławcze, a następnie ewentualnie sąd powszechny.

Powód skorzystał z ustawowego trybu ochrony swoich praw w postępowaniu przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym, przy czym nie ma znaczenia okoliczność, jakiego rodzaju argumenty podnosił w ramach tego postępowania, a w szczególności, iż nie zaprezentował poglądu, że jest objęty czynszem symbolicznym.

Sąd powszechny rozstrzygający spór o zwrot uiszczonej opłaty rocznej związany jest wydanymi w tym zakresie orzeczeniami Samorządowego Kolegium Odwoławczego, gdyż na skutek ich wydania doszło do ustalenia wysokości opłaty rocznej za korzystanie przez apelującego z gruntu począwszy od dnia 1 stycznia 2010 r. Spełnione przez pozwanego na rzecz powoda świadczenia z tytułu opłat rocznych odpowiadały wysokości opłat ustalonych. W tej sytuacji, jak trafnie uznał Sąd Okręgowy, nie zachodzi przypadek nienależnego świadczenia, o którym stanowi art. 410 § 2 k.c.

Sąd Apelacyjny nie podziela stanowiska apelującego, iż w przypadku zmiany czynszu symbolicznego na opłatę roczną tryb postępowania określony w art. 71-81 u.g.n. nie powinien mieć zastosowania, a do ustalenia wysokości opłaty mogłoby dojść jedynie w wyniku zawarcia umowy, (przy czym powód bliżej nie określa jej charakteru), albo w wyniku wydania przez sąd powszechny, na skutek powództwa (...) W. o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli, wyroku konstytucyjnego ustalającego wysokość opłaty rocznej. Nie ma bowiem podstaw, aby wyłącznie w stosunku do jednej kategorii użytkowników wieczystych, (którzy w drodze sukcesji singularnej nabyli prawo użytkowania wieczystego od osób uprawnionych do uiszczania czynszu symbolicznego), wyłączyć ustawowy tryb postępowania z art. 71-81 u.g.n. Przyjęcie takiej wykładni przepisów byłoby sprzeczne z konstytucyjną zasadą równości.- wyrażoną w art. 32 ust. 1

Konstytucji RP. Zastosowanie takiego trybu jest natomiast wyłączone przy dokonywaniu zmiany jedynie wysokości czynszu symbolicznego, ponieważ jest ona ustalana w ramach uznania administracyjnego.

Uznając apelację za bezzasadną Sąd Apelacyjny, na podstawie art. 385 k.p.c., orzekł o jej oddaleniu.

O kosztach procesu za II instancję rozstrzygnięto w oparciu o art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. i art. 391 § 1 k.p.c., zasądzając od pozwanego na rzecz powoda kwotę 5 400 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego za postępowanie apelacyjne, których wysokość została ustalona na podstawie § 12 ust. 1 pkt 2 w zw. z § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1349 z późn. zm.), znajdującego w niniejszej sprawie zastosowanie na podstawie § 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U.2015, poz.1804) w zw. z § 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U.2016, poz.1667).

Emilia Szczurowska Edyta Jefimko Katarzyna Polańska-Farion