

Sygn. akt I C 2983/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLIEJ POLSKIEJ

Dnia 30 czerwca 2014 r.

Sąd Rejonowy dla Warszawy Śródmieścia w Warszawie I Wydział Cywilny:

w składzie:

Przewodniczący : SSR Anna Ogińska-Łągiewka

Protokolant: Alicja Kicka

po rozpoznaniu w dniu 25 czerwca 2014 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa I. J., J. J.

przeciwko miastu (...)

o ustalenie

I. powództwo oddala;

II. zasądza od powodów I. J. i J. J. solidarnie na rzecz pozwanego miasta(...)kwotę 60 (sześćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 2983/13

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 2 stycznia 2012 roku (stanowiącym pozew w niniejszej sprawie) I. i J. J. wnieśli o ustalenie, iż aktualizacja opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania jest nieuzasadniona / k. 41-42/.

Orzeczeniem z dnia 12 czerwca 2013 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. oddaliło wniosek I. i J. J./ k. 12-13/.

Sprzeciw od tego orzeczenia wnieśli I. i J. J. / k. 2-3/.

W odpowiedzi na pozew pozwany miasto (...)wniósł o oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów procesu / k. 57-58/.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

I. i J. J. są wieczystymi użytkownikami w części 505586/306945920 nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr (...) o pow. 3680,00 m² z obrębem (...), położonej w W. przy ulicy (...) (bezsporne).

Oświadczeniem o ustanowieniu odrębnej własności lokali użytkowych i przeniesienia ich na rzecz członków Spółdzielni z dnia 24 kwietnia 2004 roku ustanowiono odrębną własność m.in. lokalu niemieszkalnego(...), stanowiącego wielostanowiskową halę garażową, z którym związany jest udział wynoszący (...) części gruntu. Dla odrębnej własności lokalowej prowadzona jest księga wieczysta (...)/ / k. akt notarialny – k. 60-86/.

Pismem z dnia 15 listopada 2011 roku właściciel nieruchomości – miasto (...) wypowiedziało I. i J. J. ze skutkiem na dzień 1 stycznia 2012 roku wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego opisanej na wstępie nieruchomości, określając jej wysokość na kwotę 137,32 złotych (bezsporne, potwierdzone wypowiedzeniem – k. 20). Dotychczasową opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego powodowie opłacali w kwocie 45,77 złotych / k. 45/.

W wypowiedzeniu wyjaśniono, iż wysokość stawki procentowej opłaty rocznej w wysokości 3% wartości gruntu ustalona została dla lokalu niemieszkalnego. Z kolei wartość gruntu pozostała bez zmian i wynosiła 2.778.841,60 zł. Dodano, że wypowiedzenie dotychczasowej stawki wynoszącej 1% i ustalenie nowej wynoszącej 3% wartości gruntu, było związane z ustanowieniem odrębnej własności lokalu, które przeznaczenie jest inne niż cel, na który nieruchomość oddano w użytkowanie wieczyste, zmianą sposobu korzystania z lokalu lub trwałą zmianą sposobu korzystania z nieruchomości.

Jak wynika z treści księgi wieczystej nr (...) garaż stanowiący odrębną własność i użytkowany przez I. i J. J. jest lokalem z przeznaczeniem na cele niemieszkalne i znajduje się on na kondygnacji -1 I-2 w budynku mieszkalnym położonym w W. przy ul. (...) / k. 35-39/.

Powyższy stan faktyczny został ustalony na podstawie załączonych do akt niniejszej sprawy dokumentów.

Sąd dał wiarę tym dokumentom, gdyż ich prawdziwość i wiarygodność w świetle wszechstronnego rozważenia zebranego materiału nie nasuwała żadnych wątpliwości i nie była kwestionowana przez żadną ze stron.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Kwestię aktualizacji wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości reguluje ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U z 2010 roku, nr 102, poz. 651).

W myśl przepisu art. 78 ust. 1 powołanej ustawy właściwy organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej powinien wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty, do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego, przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia jej nowej wysokości. W wypowiedzeniu należy wskazać sposób obliczenia nowej wysokości opłaty i pouczyć użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Do wypowiedzenia dołącza się informację o wartości nieruchomości, o której mowa w art. 77 ust. 3, oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym. Do doręczenia wypowiedzenia stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego. Użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia, złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, zwanego dalej "kolegium", wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości (art. 78 ust. 2 ustawy).

Zgodnie z przepisem art. 72 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym w dniu dokonywania wypowiedzenia stawki za użytkowanie wieczyste garażu (Dz.U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651 t.j.) opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z art. 67 (ust. 1). Stawka procentowa pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego wynosi od 15 % do 25 % ceny nieruchomości gruntowej (ust. 2). Wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana, i wynosi:

1)za nieruchomości gruntowe oddane na cele obronności i bezpieczeństwa państwa, w tym ochrony przeciwpożarowej - 0,3 % ceny;

2)za nieruchomości gruntowe pod budowę obiektów sakralnych wraz z budynkami towarzyszącymi, plebanii w parafiach diecezjalnych i zakonnych, archiwów i muzeów diecezjalnych, seminariów duchownych, domów zakonnych oraz siedzib naczelnych władz kościołów i związków wyznaniowych - 0,3 % ceny;

3)za nieruchomości gruntowe na działalność charytatywną oraz na niezarobkową działalność: opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, wychowawczą, naukową lub badawczo-rozwojową - 0,3 % ceny;

3a)za nieruchomości gruntowe oddane na cele rolne - 1 % ceny;

4)za nieruchomości gruntowe oddane na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej i innych celów publicznych oraz działalność sportową - 1 % ceny;

4a)za nieruchomości gruntowe na działalność turystyczną - 2 % ceny;

5)za pozostałe nieruchomości gruntowe - 3 % ceny (ust. 3).

Z kolei w myśl przepisu art. 73 cytowanej ustawy jeżeli nieruchomość gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste na więcej niż jeden cel, stawkę procentową opłaty rocznej przyjmuje się dla tego celu, który w umowie o oddanie w użytkowanie wieczyste został określony jako podstawowy (ust. 1). Jeżeli po oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nastąpi trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana, stawkę procentową opłaty rocznej zmienia się stosownie do tego celu. Przy dokonywaniu zmiany stawki procentowej stosuje się tryb postępowania określony w art. 78-81 (ust. 2). 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, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, lub

2)zmiany sposobu korzystania z lokalu.

(ust. 2 a).

Spór sądowy o ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego został ukształtowany jako spór o ustalenie wywołany powództwem z art. 189 kpc. Zależnie od sformułowania przez użytkownika wieczystego jego żądania uwzględnienie powództwa może wyrażać się orzeczeniem ustalającym, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona, względnie, że aktualizacja jest uzasadniona w innej wysokości, którą sąd powinien określić. W razie gdy użytkownik wieczysty nie wykaże swoich racji, sąd oddala powództwo w całości lub części. Oznaczając inną opłatę niż zaproponowana przez właściwy organ, sąd może orzekać tylko w granicach stawek wynikających ze stanowisk stron (art. 321 § 1 kpc.). Wysokość opłaty wynikająca z ewentualnego orzeczenia kolegium samorządowego jest bez znaczenia, ponieważ orzeczenie to utraciło moc (patrz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 września 2003 roku, III CKN 239/01, Lex nr 146452).

Odnosząc powyższe do realiów niniejszej sprawy stwierdzić należy, iż wypowiedzenie dokonane przez pozwanego spełniało wyżej przywołane wymagania, co nie było w toku procesu kwestionowane. Kwestionowana była jedynie przyczyna, którą podano dla uzasadnienia aktualizacji, a tym samym ustalona wysokość opłaty rocznej. W pozwie powodowie podnieśli, iż nie prawdą jest, iż ustanowiono odrębną własność lokalu, tj. garażu oraz że garaż ten nie stanowi lokalu, a jedynie miejsce postojowe.

Z powyższym nie sposób się zgodzić ponieważ jak wynika z ustaleń stanu faktycznego garaż ten de facto stanowi odrębny lokal, o czym świadczy chociażby założona dla niego księga wieczysta (...). W księdze tej wyraźnie wskazano, przeznaczenie garażu (lokalu), tj. na cele niemieszkalne. Po oddaniu nieruchomości gruntowej, na której posadowiony jest budynek mieszkalny, w użytkowanie wieczyste nastąpiła trwała zmiana korzystania z przedmiotowego lokalu, co znalazło odzwierciedlenie w treści księgi wieczystej.

Należy zatem podzielić jednolicie wyrażany w literaturze pogląd, że art. 73 ust. 2a jest przepisem szczególnym, stanowiącym wyjątek od regulacji zawartej w art. 73 ust. 2, i przewiduje odrębne, własne przesłanki uzasadniające zmianę stawki opłaty rocznej w razie wyodrębnienia lokalu lub zmiany sposobu korzystania z niego. W art. 73 ust.

za ustawodawca uznał za wystarczające do zmiany stawki opłaty rocznej z tytułu udziału w użytkowaniu wieczystym nieruchomości gruntowej samo tylko ustanowienie odrębnej własności lokalu, którego przeznaczenie jest inne niż cel, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste lub samą tylko zmianę sposobu korzystania z lokalu, bez względu na to, czy spowodowało to trwałą zmianę sposobu korzystania z nieruchomości, powodującą zmianę celu, na który nieruchomość została oddana. Pozwala to na zmianę stawki procentowej opłaty rocznej w sytuacji ustanowienia odrębnej własności lokalu użytkowego w budynku wzniesionym na nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste pod budownictwo mieszkaniowe, niezależnie od tego, czy nastąpiła faktyczna zmiana sposobu korzystania lub przeznaczenia tego lokalu ani czy spowodowało to trwałą zmianę sposobu korzystania z nieruchomości powodującą zmianę celu, na który została oddana w użytkowanie wieczyste (uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 16 listopada 2012 roku, sygn. akt III CZP 62/12, opubl. OSNC 2013/5/56, LEX nr 1230032, Biul.SN 2012/11/9).

W przedmiotowym wypadku stawka opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania wynosi 3% (art. 72 ust. 3 pkt 5 powołanej ustawy). Wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ustaloną na kwotę 137,32 złotych obliczono według następującego wzoru: $2.778.841,60$ (wartość gruntu) \times $0, (\dots)$ (udział) \times 3% (stawka) $+$ 0 zł. (podatek VAT).

W tym stanie rzeczy, Sąd na podstawie przepisów art. 73 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami w zw. z art. 189 kpc orzekł o oddaleniu powództwa.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie przepisu art. 98 kpc w zw. z § 6 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz Ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. z 2002 r., Nr 163, poz. 1349).