

Sygn. akt I C 393/18

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 czerwca 2019 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: sędzia SR Wioletta Sychniak

Protokolant: sekr. sąd. Ewelina Arkit

po rozpoznaniu w dniu 5 czerwca 2019 roku w Łodzi

sprawy z powództwa A. M. i S. M.

przeciwko Miastu Ł.

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

1. oddała powództwo;
2. zasądza na rzecz Miasta Ł. od A. M. i S. M. kwoty po 45 (czterdzieści pięć) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

**Sygn. akt I C 393/18**

## UZASADNIENIE

Pismem z 26 lutego 2018 roku A. M. i S. M. - użytkownicy wieczystości w 509/10000 częściach nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...), wnieśli o zmianę obowiązującej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego z 3% na 1%. Argumentowali, że stawka procentowa została ustalona błędnie. **/wniosek k. 7/**

Decyzją z dnia 22 marca 2018 roku nr DM-DM-I.- (...)47.2018 Prezydent Miasta Ł. odmówił zmiany wysokości dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości zabudowanej budynkami garażowymi, położonej w Ł. przy ul. (...), garaż nr (...), oznaczonej jako działka nr (...), uregulowanej w księdze wieczystej (...), której użytkownikami wieczystymi są A. i S. małż. M..

**/decyzja i dowodami doręczenia – w załączonych aktach SKO.421.80-81.2018/**

A. M. i S. M. złożyli 19 kwietnia 2018 roku wniosek do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ł., domagając się zmiany obowiązującej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego opisanej wyżej nieruchomości z 3% na 1%.

Orzeczeniem z 17 maja 2018 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Ł. oddaliło powyższy wniosek.

Sprzeciw od orzeczenia SKO w Ł. wnieśli A. M. i S. M.. Na skutek sprzeciwu, w dniu 9 lipca 2018 roku SKO w Ł. przekazało sprzeciw wraz z aktami sprawy do Sądu rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi.

**/wniosek do SKO, orzeczenie SKO z dowodami jego doręczenia i sprzeciw od orzeczenia SKO – w załączonych aktach SKO.421.80-81.2018/**

### **Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 12 czerwca 2006 roku Miasto Ł. zawarło z A. i S. małżonkami M. umowę przeniesienia własności i oddania gruntu w użytkowanie wieczyste. Przedmiotem umowy była odrębna własność garażu nr (...) wraz ze współwłasnością (...) części wspólnych kompleksu garażowego służących do wspólnego użytku właścicieli poszczególnych garaży oraz w takiej samej części udział w prawie użytkowania wieczystego na 40 lat działki gruntu położonej w Ł. przy ul. (...), stanowiącej działkę gruntu nr (...) o pow. 0,0399 ha, dla której urządzona jest księga wieczysta (...).

Zgodnie z umową użytkownicy wieczystości obowiązani są uiszczać opłatę roczną, płatną z góry do 31 marca każdego kolejnego roku, poczynając od następnego roku po zawarciu umowy.

### ***/bezsporne, kopia aktu notarialnego Rep. A nr (...) – w załączonych aktach SKO.421.80-81.2018/***

W 2012 roku organ dokonał wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty i począwszy od 2013 roku ustalił ją na kwotę 426,05 złotych (349,22 zł + VAT). Opłata została naliczona według stawki 3% od wartości gruntu. Opłata w tej wysokości obowiązuje nadal.

### ***/bezsporne, wypowiedzenia dotychczasowej opłaty z dowodami doręczenia – w załączonych aktach SKO.421.80-81.2018/***

Nieruchomość położona w Ł. przy ul. (...), stanowiąca działkę gruntu nr (...) o pow. 0,0399 ha jest własnością Miasta Ł.. Jest zabudowana kompleksem garaży. Oprócz garaży na nieruchomości nie ma innych naniesień. Stan nieruchomości i jej przeznaczenie nie uległy zmianie od 2006 roku, tj. od kiedy strony zawarły umowę przeniesienia własności i oddania gruntu w użytkowanie wieczyste. */bezsporne/*

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

Zgodnie z art. 238 k.c. i art. 71 ust. 1 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r., poz. 2204 t.j.) za nieruchomości gruntowe oddane w użytkowanie wieczyste pobiera się przez cały okres użytkowania wieczystego opłaty roczne. Wysokość tych opłat ustala się według stawek procentowych od ceny nieruchomości gruntowej, których wysokość jest zróżnicowana w zależności od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana. Zgodnie z art. 72 ustawy o gospodarce nieruchomościami, stawki procentowe wahają się od 0,3% do 3%.

Stawka procentowa w wysokości 3% obowiązuje w odniesieniu do pozostałych nieruchomości gruntowych, w odniesieniu do których przepis nie przewiduje stawki procentowej w innej wysokości. Stawka procentowa w wysokości 1% obowiązuje w odniesieniu do nieruchomości gruntowych, oddanych na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej i innych celów publicznych oraz działalność sportową (art. 71 ust. 3 pkt 4 ustawy).

W stanie prawnym, obowiązującym do 13 lutego 2019 roku, spory budziło określanie stawek procentowych w odniesieniu do nieruchomości garażowych. Za ugruntowane w orzecznictwie Sądu Najwyższego i sądów powszechnych należy uznać stanowisko, zgodnie z którym właściwą stawką procentową opłaty za użytkowanie wieczyste jest stawka 3%. Jak wskazał Sąd Najwyższy w uchwale z 16 listopada 2012 r. (III CZP 62/12, opubl. OSNC 2013/5/56, Lex nr 1230032): „ (...) nie można uznać, że odrębny lokal garażowy spełnia funkcję pomocniczą dla lokali mieszkalnych położonych w tym samym budynku i realizuje szeroko rozumiane cele mieszkaniowe. Jest to odrębny lokal użytkowy, którego przeznaczenie jest niewątpliwie inne, niż cel mieszkaniowy, na jaki oddana została w użytkowanie wieczyste nieruchomość gruntowa, na której lokal jest usytuowany w budynku mieszkalnym (...)”. Dlatego w zacytowanej uchwale Sąd Najwyższy stanął na stanowisku, że za garaż w budynku wielorodzinnym, wyodrębniony jako lokal użytkowy, płaci się 3 proc. opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste.

W niniejszej sprawie sytuacja jest jeszcze prostsza, a mianowicie nieruchomość stanowiąca działkę nr (...) jest zabudowana wyłącznie kompleksem garaży. Nie ma na tej działce innych naniesień, a garaże stanowią odrębną

własność jako lokale użytkowe. Nie może być więc mowy o ich funkcji mieszkalnej, na którą powołują się powodowie. W konsekwencji twierdzenie pozwu o błędnym ustaleniu stawki procentowej opłaty za użytkowanie wieczyste jest chybione.

Nadto powództwo nie mogło być uwzględnione jeszcze z innego powodu. Przepis art. 73 ust. 2 u.g.n. przewiduje możliwość zmiany ustalonej stawki procentowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste z nieruchomości gruntowej w razie trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości, powodującej zmianę celu, na który została oddana. Mowa jest o zmianie sposobu korzystania z nieruchomości, a nie o udziale w nieruchomości. Tymczasem uwzględnienie powództwa w niniejszej sprawie dotyczyłoby jedynie udziału przynależnego powodom. Wprawdzie przepis art. 73 ust. 2a u.g.n. ma odpowiednie zastosowanie do udziału w prawie wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowej, ale po spełnieniu jednej z przesłanek:

- ustanowienia odrębnej własności lokalu, którego przeznaczenie jest inne niż cel, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, lub
- zmiany sposobu korzystania z lokalu.

W rozpoznawanej sprawie żadna ze wskazanych przesłanek nie zachodzi.

Na koniec odnotowania wymaga zmiana stanu prawnego wprowadzona ustawą z dnia 31 stycznia 2019 roku o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. z 2019 r., poz. 270). Powyższa ustawa znówelizowała m.in. art. 72 ustawy o gospodarce nieruchomościami, dodając m.in. ust. 3b przewidujący stawkę procentową opłaty za użytkowanie wieczyste w wysokości 1% w odniesieniu do nieruchomości gruntowych, na których położone są garaże lub stanowiska postojowe niewykorzystywane do prowadzenia działalności gospodarczej albo nieruchomości przeznaczone na te cele. To oznacza, że w aktualnym stanie prawnym, obowiązującym od 13 lutego 2019 roku, stawka procentowa opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), stanowiącej działkę gruntu nr (...), powinna być od 1 stycznia 2019 roku ustalona na 1%. Jednak przepis art. 3 ust. 3 ustawy nowelizującej ustawę o gospodarce nieruchomościami wprowadza 6- miesięczny okres dostosowawczy, w którym stawki ustalone na innym poziomie niż 1% powinny zostać zmienione. Stanowi on, że jeżeli w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy obowiązywała stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego niezgodna z art. 72 ust. 3 pkt 3b ustawy zmienianej w art. 1, właściwy organ, w terminie 6 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, ustala tę stawkę zgodnie z tym przepisem. W dacie zamknięcia rozprawy nie upłynął jeszcze okres 6-miesięczny przewidziany w powołanym przepisie, zatem nowelizacja ustawy nie ma wpływu na rozstrzygnięcie niniejszej sprawy.

Nie było też podstawy do umorzenia postępowania, o co wносиła strona pozwana. Przepis art. 3 ust. 2 ustawy nowelizującej (z dnia 31.01.2019 r.) odnosi się bowiem do postępowań przewidzianych w art. 21 ust. 1 ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. Nie odnosi się natomiast do postępowań prowadzonych w trybie przepisów art. 78 i następnych ustawy o gospodarce nieruchomościami.

O kosztach procesu Sąd rozstrzygnął stosownie do zasady odpowiedzialności za wynik procesu, przewidzianej w art. 98 k.p.c. Powodowie – jako strona przegrywająca sprawę – są zobowiązani zwrócić Pozwanemu poniesione koszty. Stanowi je kwota 90 złotych z tytułu kosztów zastępstwa procesowego, ustalona stosownie do § 2 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U.2015.1804 z późn. zm.). Koszty – stosownie do art. 105 § 1 k.p.c. – Powodowie są obowiązani zwrócić Pozwanej w częściach równych.