

Sygn. akt I C 677/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 lutego 2016 roku

Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi - Południe w W. I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Tomasz Sporysz

Protokolant: Marta Czyżewska

po rozpoznaniu w dniu 15 lutego 2016 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa B. M. (1)

przeciwko miastu stołecznemu W.

o ustalenie z tytułu użytkowania wieczystego

I. oddała powództwo w części dotyczącej ustalenia stawki rocznej z tytułu użytkowania wieczystego udziału stanowiącego 1/373 część prawa użytkowania wieczystego udziału w gruncie związanego z udziałem w wysokości 1/373 części w prawie własności lokalu niemieszkalnego – garażu (...), dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W. prowadzi księgę wieczystą nr (...), nabytego przez powódkę w drodze umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej oraz umowy sprzedaży udziału w lokalu niemieszkalnym z dnia 7 kwietnia 2011 r., Rep. A nr 1782/2011;

II. odrzuca powództwo w części dotyczącej ustalenia stawki rocznej z tytułu użytkowania wieczystego udziału stanowiącego 1/373 część prawa użytkowania wieczystego udziału w gruncie związanego z udziałem w wysokości 1/373 części w prawie własności lokalu niemieszkalnego – garażu (...), dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W. prowadzi księgę wieczystą nr (...), nabytego przez powódkę w drodze umowy sprzedaży z dnia 27 maja 2015 r., Rep. A nr 1550/2015;

III. zasądza od powódki B. M. (1) na rzecz strony pozwanej miasta stołecznego W. kwotę 180 (sto osiemdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I C 677/15

UZASADNIENIE

B. M. (1), działająca jak powódka według art. 80 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r., poz. 1774 ze zm.) w piśmie z dnia 10 lipca 2013 roku wniosła przeciwko miastu stołecznemu W. o ustalenie, że zmiana wysokości stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego udziału 1/373 części nieruchomości gruntowej, stanowiącej działki oznaczone w ewidencji gruntów i budynków numerami (...) w obrębie 3-06-07 o powierzchni 15770 m² położonej przy ul. (...) - Jeziorańskiego 9 w W., dokonana zawiadomieniem z dnia 18 czerwca 2013 roku jest nieuzasadniona (wniosek – k. 39-40) W uzasadnieniu wskazano, że zmiana wysokości stawki opłaty rocznej z 1 % wartości na 3 % wartości ze względu na przeznaczenie lokalu (...) jako lokalu niemieszkalnego jest nieuzasadniona, albowiem znajduje się on w budynku, który

ma charakter mieszkalny, zaś sam lokal poza miejscami parkingowymi obejmuje także powierzchnie udostępnione na cele wspólne, ciągi komunikacyjne i infrastrukturę techniczną.

Orzeczeniem z dnia 14 lipca 2014 roku w sprawie (...) Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. ustaliło, że wniosek B. M. (2) o ustalenie, że wypowiedzenie wysokości stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego udziału o, (...) części nieruchomości gruntowej, stanowiącej działki oznaczone w ewidencji gruntów i budynków numerami (...) w obrębie 3-06-07 o powierzchni 15770 m² położonej przy ul. (...) - Jeziorańskiego 9 w W., jest uzasadnione, w związku z czym orzeczono o oddaleniu wniosku powódki (orzeczenie – k. 7).

B. M. (1) złożyła sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. z dnia 14 lipca 2014 roku, powtarzając argumentację zawartą we wniosku z dnia 10 lipca 2013 r., podnosząc ponadto argumentację, że zostały naruszone przepisy art. 78 ustawy o gospodarce nieruchomościami (sprzeciw – k. 12).

Pozwane Miasto S. W. wniosło o oddalenie powództwa (odpowiedź – k. 63-65).

Pismem procesowym z dnia 4 stycznia 2016 r. powódka rozszerzyła żądanie pozwu w ten sposób, że wniosła o ustalenie, że zmiana wysokości opłaty rocznej ze stawki 1 % do stawki 3 % jest nieuzasadniona również w stosunku do udziału wysokości 1/373 części w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, stanowiącej działki oznaczone w ewidencji gruntów i budynków numerami (...) w obrębie 3-06-07 o powierzchni 15770 m² położonej przy ul. (...) - Jeziorańskiego 9 w W. nabytego na podstawie umowy z dnia 27 maja 2015 r. (pismo – k. 72-76)

Do czasu zamknięcia rozprawy stanowiska stron nie uległy zmianie.

Sąd Rejonowy ustalił, co następuje:

Miasto stołeczne W. jest właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...) - Jeziorańskiego 9, stanowiącej działki oznaczone w ewidencji gruntów i budynków numerami (...) w obrębie 3-06-07 o powierzchni 15770 m² (okoliczności bezsporne).

Decyzją nr (...) z dnia 19 października 2009 r. udzielono pozwolenia na użytkowanie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, garażami podziemnymi i infrastrukturą techniczną posadowionych na przedmiotowej nieruchomości oznaczonych nr 9 przy ul. (...) - Jeziorańskiego, zaś zaświadczeniem z dnia 28 października 2009 r. nr (...) Prezydent m. st. W. stwierdzono, że lokale położone w tym zespole budynków, m. in. garaż wielostanowiskowy G1, stanowią samodzielne lokale mieszkalne w rozumieniu ustawy o własności lokali. Umową z dnia 16 listopada 2009 r. został wyodrębniony samodzielny lokal niemieszkalny nr (...) położony w budynku nr (...) ul. (...) - Jeziorańskiego w W.

(dowód: odpis decyzji nr (...) – k. 26, odpis zaświadczenia nr (...) – k. 25, odpis z KW nr (...) – k. 17)

Lokalem stanowiącym garaż wielostanowiskowy G1 zarządza ten sam zarządca co całą nieruchomością wspólną pozostającą we władaniu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy Promenadzie II.

(dowód: odpis umowy o zarządzanie nieruchomością z 1 września 2009 r. – k. 27-30, zestawienie zaliczek i kosztów za 2011 r. – k. 31, sprawozdanie finansowe za rok 2012 – k. 32)

Na podstawie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego z dnia 7 kwietnia 2011 r. powódka wraz z K. M. nabyli prawo własności lokalu mieszkalnego nr (...) wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości wspólnej oraz udział w wysokości 1/373 części w prawie własności lokalu niemieszkalnego nr (...) z odpowiadającym mu udziałem w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości wspólnej.

(dowód: odpis umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej oraz umowy sprzedaży udziału w lokalu niemieszkalnym z 7 kwietnia 2011 r., Rep. A nr 1782/2011 – k. 21-24)

Pismem z dnia 18 czerwca 2013 roku miasto stołeczne W. dokonało zmiany stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego udziału w nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...) - Jeziorańskiego 9, stanowiącej działki oznaczone w ewidencji gruntów i budynków numerami (...) w obrębie 3-06-07 o powierzchni 15770 m², wskazując, że począwszy od dnia 1 stycznia 2014 roku będzie ona wynosiła 3 % wartości gruntu, co daje kwotę 635,36 zł

(dowód: zawiadomienie o zmianie stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego – k. 14 wraz z potwierdzeniem odbioru – k. 15).

Umową sprzedaży z dnia 27 maja 2015 r. powódka nabyła udział w prawie własności lokalu niemieszkalnego nr (...) położonego w budynku nr (...) przy ul. (...) - Jeziorańskiego w wysokości 1/373 części, uprawniający do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego nr D-04, co do którego stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w chwili zawarcia przedmiotowej umowy wynosiła 3 %.

(dowód: umowa sprzedaży z 27 maja 2015 r., Rep. A nr 1550/2015 – k. 77-80, zawiadomienie z dnia 9 września 2015 r. – k. 81)

Powyzsze ustalenia faktyczne Sąd poczynił na podstawie powołanych wyżej dowodów. Autentyczność dokumentów, znajdujących się w aktach sprawy, nie była kwestionowana przez strony w toku postępowania, jak również ich wiarygodność i moc dowodowa.

Sąd zważył co następuje:

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Zgodnie z brzmieniem art. 73 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j.: Dz. U. z 2015 r., poz. 1774 ze zm.) jeżeli po oddaniu nieruchomości 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 ustawy. Uzupełnienie tej normy zawiera ust. 2a powołanego przepisu, który stanowi, że dotyczy to również sytuacji, gdy ustanowiono odrębną własność lokalu, którego przeznaczenie jest inne niż cel, na który oddano nieruchomość w użytkowanie wieczyste. Jak wynika z ustalonego stanu faktycznego w 2009 r. doszło do wyodrębnienia lokalu niemieszkalnego nr (...), którego podstawowym przeznaczeniem jest funkcja podziemnego garażu wielostanowiskowego. Powódka wraz ze swym mężem w 2011 r. nabyła udział w wysokości 1/373 w lokalu nr (...), z którą to własnością wiąże się udział w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości, na której posadowiony jest budynek nr (...) przy ul. (...) - Jeziorańskiego w W.. Początkowo płaciła ona opłatę roczną z tytułu udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości związanej z udziałem w prawie własności lokalu niemieszkalnego nr (...) według stawki 1 % wartości nieruchomości, zaś na skutek zawiadomienia z dnia 18 czerwca 2013 r. m. st. W. dokonało zmiany wysokości tej stawki na stawkę 3% w oparciu o art. 73 ust. 2a pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Należy zauważyć, że pierwotna stawka 1 % była ustalona w oparciu o art. 72 ust. 3 pkt 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, gdyż nieruchomość ta została pierwotnie oddana w użytkowanie wieczyste na cele mieszkaniowe. Przeznaczeniem lokalu (...) jest stosownie do zaświadczenia nr (...) bycie garażem wielostanowiskowym, a zatem jest inne niż pierwotne cele mieszkaniowe, a co za tym idzie w tym zakresie zasadne jest pobieranie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste według stawki trzyprocentowej w myśl art. 72 ust. 3 pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a co za tym idzie dokonanie zmiany wysokości tej stawki na podstawie art. 73 ust. 2 i 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami. W tym zakresie Sąd w pełni podziela stanowisko wyrażone w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 16 listopada 2012 r., sygn. akt III CZP 62/12 (opub. OSNC 2013/5/56), zgodnie z którym ustanowienie odrębnej własności lokalu użytkowego na cele parkingowe w budynku wzniesionym na nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste pod budownictwo mieszkaniowe stanowi wystarczającą przesłankę umożliwiającą zmianę stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu na podstawie art. 73 ust. 2a w związku z art. 73 ust. 2 i art. 72 ust. 3 pkt 4 i 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Podniesione przez powódkę okoliczności, że lokal nr (...) jest zarządzany przez tą samą firmę zarządzającą, która zarządza nieruchomością wspólną, a także że zawiera on elementy wspólne czy urządzenia techniczne służące właścicielom innych lokali nie mają znaczenia – podstawowym przeznaczeniem tego lokalu jest funkcja garażu wielostanowiskowego, a zatem jest to cel inny niż cel mieszkaniowy, z zatem mieści się w zakresie przedmiotowym określonym w art. 73 ust. 2a pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Chybiony jest także argument naruszenia przez stronę pozwaną przepisów art. 78-81 ustawy o gospodarce nieruchomościami przy wprowadzaniu zmiany stawki procentowej ze względu na okoliczność niesporządzenia w tym celu operatu szacunkowego określającego aktualną wartość nieruchomości gruntowej. Sporządzenie operatu szacunkowego jest przez ustawodawcę wymagane wyłącznie do procedury zmiany wysokości opłaty rocznej ze względu na aktualizację wartości nieruchomości gruntowej w trybie art. 77 ustawy o gospodarce nieruchomościami – ust. 3 tego przepisu przewiduje określenie aktualnej wartości nieruchomości w oparciu o operat szacunkowy sporządzany przez rzeczoznawcę majątkowego. Art. 73 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie przewiduje takiego wymogu na potrzeby zmiany wysokości stawki procentowej opłaty rocznej, zaś takiego obowiązku nie można wyprowadzić z brzmienia art. 78 ust. 1 te same ustawy, który w pierwszym rzędzie określa procedurę dla zmiany wysokości opłaty rocznej na skutek aktualizacji wartości nieruchomości, zaś do procedury zmiany wysokości stawki procentowej należy go w tym zakresie stosować odpowiednio. Mając na uwadze powyższe okoliczności Sąd oddalił powództwo w części dotyczącej ustalenia, że zmiana wysokości stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego udziału 1/373 części nieruchomości gruntowej, stanowiącej działki oznaczone w ewidencji gruntów i budynków numerami (...) w obrębie 3-06-07 o powierzchni 15770 m² położonej przy ul. (...) - Jeziorańskiego 9 w W., dokonana zawiadomieniem z dnia 18 czerwca 2013 roku jest nieuzasadniona.

Jeżeli chodzi o rozszerzone żądanie pozwu dotyczące ustalenia, że zmiana wysokości opłaty rocznej ze stawki 1 % do stawki 3 % jest nieuzasadniona również w stosunku do udziału wysokości 1/373 części w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, stanowiącej działki oznaczone w ewidencji gruntów i budynków numerami (...) w obrębie 3-06-07 o powierzchni 15770 m² położonej przy ul. (...) - Jeziorańskiego 9 w W. nabytego na podstawie umowy z dnia 27 maja 2015 r., to trzeba zauważyć, że w tym zakresie roszczenie pozwu ma charakter przedwczesny. Powódka nabywając ten udział była już związana określoną dla poprzedniego użytkownika wieczystego trzyprocentową stawką opłaty rocznej. Zgodnie z art. 81 ustawy o gospodarce nieruchomościami, znajdującym zastosowanie do postępowania w sprawie zmiany stawki procentowej opłaty rocznej zgodnie z art. 73 ust. 2 ustawy, użytkownik wieczysty występujący o zmianę stawki procentowej opłaty rocznej powinien w pierwszej kolejności wystąpić ze stosownym wnioskiem do właściciela nieruchomości gruntowej, a w przypadku negatywnego rozpoznania wniosku skierować sprawę do samorządowego kolegium odwoławczego, zaś dopiero sprzeciw od rozstrzygnięcia kolegium uruchamia drogę postępowania przed sądem powszechnym. W chwili obecnej zachodzi więc czasowa niedopuszczalność drogi sądowej, co skutkuje odrzuceniem powództwa w tym zakresie na zasadzie art. 199 § 1 pkt 1 k.p.c., o czym Sąd orzekł w punkcie II wyroku.

O kosztach procesu rozstrzygnięto zgodnie z ogólną zasadą określoną w przepisie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Powódka jako strona przegrywająca postępowanie sądowe w całości obowiązana jest zwrócić na rzecz pozwanego miasta stołecznego W. kwotę 180 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego obliczonego stosownie do § 6 pkt 2 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 (t. j.: Dz.U. z 2013 r., nr 490).