

Sygn. akt I C 696/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 marca 2022 r.

Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Agnieszka Kuryłas

po rozpoznaniu w dniu 28 marca 2022 r. w Szczecinie

na posiedzeniu niejawnym (w trybie art. 148¹ § 1 k.p.c.)

sprawy z powództwa: Gminy M. S.

przeciwko: M. D. oraz Z. D.

o ustalenie

1. ustala stawkę procentową opłaty rocznej z tytułu oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiącej działkę gruntu numer (...) położonej w S. przy ul. (...), objętej księgą wieczystą numer (...) – dla udziału wynoszącego 20/1.000, związanego z własnością lokalu niemieszkalnego nr (...) (dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr (...)) – **na poziomie 3% począwszy od dnia 1 stycznia 2019r**, w miejsce dotychczasowej stawki w wysokości 1%,
2. zasądza od pozwanych M. D. i Z. D. solidarnie na rzecz powódki Gminy M. S. kwotę 120 zł (stu dwudziestu złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty.

Sędzia Agnieszka Kuryłas

Sygn. akt I C 696/21

UZASADNIENIE

W dniu 26 sierpnia 2021 roku Gmina M. S. wniosła pozew przeciwko M. D. i Z. D. o zmianę stawki procentowej opłaty rocznej z 1 % na 3 % z tytułu oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiącej działkę gruntu numer (...) położonej w S. przy ul. (...), objętej księgą wieczystą numer (...) – dla udziału wynoszącego 20/1.000, związanego z własnością lokalu niemieszkalnego nr (...) (dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr (...)) –począwszy od dnia 1 stycznia 2019 roku. Jednocześnie powódka wniosła o zasądzenie od pozwanych kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu powódka powołała się na art. 21 ust. 3 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów i wskazała, że ww. lokal pozwanych figuruje w rejestrze lokali jako lokal niemieszkalny i prowadzona jest w nim działalność gospodarcza, dlatego też stawka procentowa opłaty rocznej nie powinna wynosić 1 % jak dla lokali mieszkalnych, a 3 % jak dla pozostałych lokali zgodnie z art. 72 ust. 3 pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Oświadczeniem z dnia 14 listopada 2019 roku Prezydent Miasta S. zaproponował pozwanym zmianę stawki procentowej opłaty rocznej na 3 % począwszy od dnia 1 stycznia 2019 roku, jednak pozwani nie zgodzili się z zaproponowaną zmianą.

W odpowiedzi na pozew pozwani wniesli o oddalenie powództwa w całości.

W uzasadnieniu pisma podnieśli argument niezachowania przez powódkę warunków dokonania zmiany stawki procentowej, przewidzianych w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Nadto, wskazywali na okoliczności związane z procedurą ustalenia opłaty jednorazowej i braku udzielenia pomocy publicznej dla przedsiębiorców.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 29 kwietnia 2005 roku Gmina M. S. zawarła z pozwanymi M. i Z. D. umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu, sprzedaży oraz o oddanie we współużytkowanie wieczyste.

Na jej podstawie strony ustanowiły odrębną własność lokalu użytkowego numer (...), położonego przy ul. (...) w S., a następnie Gmina M. S. sprzedała ten lokal M. i Z. D..

Nadto strony zawarły umowę, mocą której Gmina M. S. oddała pozwanym we współużytkowanie wieczyste, w udziale wynoszącym 24/1.000 części (związany z lokalem niemieszkalnym U1), działkę gruntu numer (...) objętą księgą wieczystą (...).

Zgodnie z § 7 ust. 6 ww. umowy, stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ustalona została w wysokości 1 %. Postanowiono, że opłata roczna może być aktualizowana zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Bezsporne, a nadto dowód:

- umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu, sprzedaży oraz o oddanie we współużytkowanie wieczyste z dnia 29 kwietnia 2005 roku, k. 7-12;

Kolejno na podstawie umowy ustanowienia odrębnej własności lokali i przeniesienia, umowy sprzedaży, oddania we współużytkowanie wieczyste i zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej z dnia 20 sierpnia 2014 roku, zmieniony został udział związany z własnością lokalu numer (...) i obecnie wynosi on 20/1.000 części.

Bezsporne, a nadto dowód:

- umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu, sprzedaży oraz o oddanie we współużytkowanie wieczyste z dnia 20 sierpnia 2014 roku, k. 13-27;

Prawo użytkowania wieczystego ww. nieruchomości gruntowej z dniem 1 stycznia 2019 roku uległo przekształceniu w prawo własności. Zarówno zmiana udziałów, jak i przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności zostały ujawnione w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości lokalowej ((...)) oraz księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości gruntowej ((...)).

Bezsporne, a nadto dowód:

- wydruk KW nr (...), k. 28-30;

- wydruk KW nr (...) (działy I-O i II), k. 31-32 verte;

- zaświadczenie wydane przez Prezydenta Miasta S. nr (...) z dnia 5 listopada 2019 roku, k. 33-33 verte, 58-58 verte;

Lokal pozwanych, z którym było związane prawo użytkowania wieczystego, zarówno w akcie notarialnym Rep. (...) z dnia 29 kwietnia 2005 roku, jak i w księdze wieczystej lokalu oraz rejestrze lokali figuruje jako lokal niemieszkalny. W lokalu tym pozwany prowadzi działalność gospodarczą.

Bezsporne, a nadto dowód:

- umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu, sprzedaży oraz o oddanie we współużytkowanie wieczyste z dnia 29 kwietnia 2005 roku, k. 7-12;

- wydruk KW nr (...), k. 28-30;
- wypis z rejestru lokali, k. 34-35;
- wydruk (...), k. 36-38;

Oświadczeniem z dnia 14 listopada 2019 roku Prezydent Miasta S. zaproponował pozwanym zmianę stawki procentowej opłaty rocznej z 1 % na 3 % - począwszy od dnia 1 stycznia 2019 roku. Oświadczenie to zostało doręczone pozwanym dnia 22 listopada 2019 roku.

Pismem złożonym powódce dnia 9 stycznia 2020 roku pozwani nie zgodzili się z zaproponowaną zmianą celu użytkowania wieczystego.

Powódka pismem z dnia 6 marca 2020 roku ustosunkowała się do zarzutów podniesionych przez pozwanych. Pismo z dnia 6 marca 2020 roku pozostało bez odpowiedzi ze strony pozwanych.

Bezsporne, a nadto dowód:

- oświadczenie z dnia 14 listopada 2019 roku wraz z potwierdzeniem odbioru, k. 39-40, 62-63;
- pismo pozwanych z dnia 9 stycznia 2020 roku, k. 41-42;
- pismo powódki z dnia 6 marca 2020 roku wraz z potwierdzeniem odbioru, k. 43-44;

Pismem z dnia 21 listopada 2019 roku pozwani zgłosili zamiar wniesienia opłaty jednorazowej za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntu.

Bezsporne, a nadto dowód:

- zgłoszenie z dnia 21 listopada 2019 roku wraz z potwierdzeniem złożenia pisma, k. 59-61;
- pismo pozwanych z dnia 23 grudnia 2019 roku wraz z potwierdzeniem złożenia pisma, k. 64-65.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo okazało się uzasadnione i podlegało uwzględnieniu.

Niniejszym pozwem powódka dochodziła ustalenia stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiącej działkę gruntu numer (...) położonej w S. przy ul. (...) – dla udziału wynoszącego 20/1.000, związanego z własnością lokalu niemieszkalnego nr (...) na poziomie 3 % w miejsce dotychczasowej stawki w wysokości 1 %, począwszy od dnia 1 stycznia 2019 roku.

Pozwani zakwestionowali to roszczenie, wnosząc o oddalenie powództwa. Spór nie dotyczył jednak okoliczności faktycznych sprawy, które nie były kwestionowane przez pozwanych.

W tym miejscu wskazać należy, iż zgodnie z art. 72 ust 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana. Za nieruchomości gruntowe oddane na cele mieszkaniowe stawka procentowa wynosi 1 %. Natomiast stawkę w wysokości 3 % (art. 72 ust. 3 pkt 5) stosuje się dla wszystkich pozostałych nieruchomości nie wymienionych w art. 72 ww. ustawy, a zatem także tych wykorzystywanych na cele usługowe.

Stosownie zaś do treści art. 73 ust. 2 ww. ustawy, jeżeli po oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nastąpi trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu użytkowania wieczystego, z wnioskiem o zmianę celu użytkowania występuje właściwy organ albo użytkownik wieczysty. Przepis ten stosuje się

odpowiednio do udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, w przypadku ustanowienia odrębnej własności lokalu, którego przeznaczenie jest inne, niż cel podstawowy użytkowania wieczystego (art. 73 ust. 2a pkt 1 ww. ustawy).

Jako podstawę prawną roszczenia powódka powoływała zaś art. 21 ust. 3 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, w myśl którego, jeżeli w dniu przekształcenia obowiązywała stawka procentowa niezgodna z faktycznym sposobem użytkowania gruntu, właściwy organ, po tym dniu, ustala tę stawkę, stosując odpowiednio przepis art. 73 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przy czym zgodnie z art. 21 ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami opłata ustalona przy zastosowaniu nowej stawki obowiązuje od dnia 1 stycznia roku, w którym nastąpiło przekształcenie, tj. od 1 stycznia 2019 roku.

Mając na uwadze powyższe Sąd uznał roszczenie powódki za uzasadnione.

W dniu 1 stycznia 2019 roku, tj. w dniu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego we własność, lokal (...) przy ul. (...) w S. był wykorzystywany przez pozwanych na cele niemieszkalne, usługowe. Zarówno w umowie z dnia 29 kwietnia 2005 roku, jak i w księdze wieczystej lokalu oraz rejestrze lokali, przedmiotowy lokal figuruje jako lokal niemieszkalny. Nadto, w lokalu tym pozwany prowadził i nadal prowadzi działalność gospodarczą. Co prawda w § 7 ust. 6 ww. umowy wskazano, iż stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ustalona została w wysokości 1 %, jednak dalej strony postanowiły, iż opłata roczna może być aktualizowana zgodnie z obowiązującymi przepisami. Skoro zatem dla ww. lokalu obowiązywała stawka procentowa opłaty rocznej w wysokości 1 % jak dla gruntów przeznaczonych na cele mieszkaniowe, należało ją zmienić i dostosować do stawek dla lokali niemieszkalnych – 3 %.

W tej sytuacji propozycja powódki zmiany stawki procentowej z 1 % na 3 % opłaty rocznej w udziale wynoszącym 20/1.000 nieruchomości, składającej się z działki nr (...), położonej w S., związanej z odrębną własnością ww. lokalu niemieszkalnego od dnia 1 stycznia 2019 roku była zasadna i zgodna z przepisami. Stawka 3 % jest zgodna z rzeczywistym wykorzystaniem nieruchomości.

Nie można przy tym zgodzić się ze stanowiskiem pozwanych, iż powódka nie zachowała warunków dokonania zmiany stawki procentowej, przewidzianych w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

W niniejszej sprawie nie będą bowiem miały zastosowania przepisy art. 78-81 ustawy o gospodarce nieruchomościami dotyczące aktualizacji opłaty rocznej w związku ze zmianą wartości nieruchomości. Podstawą prawną roszczenia powódki jest bowiem art. 21 ust. 3 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, który w swojej treści wprost odwołuje się do odpowiedniego trybu określonego w art. 73 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Odpowiedniego, a zatem również przy uwzględnieniu rozwinięcia tego przepisu zawartego w art. 73 ust. 2a i 2d tejże ustawy. Zgodnie zaś z nimi obowiązuje procedura wystąpienia organu do użytkownika wieczystego z wnioskiem (propozycją) zmiany stawki procentowej, tak jak nastąpiło to w niniejszej sprawie, a mianowicie oświadczeniem z dnia 14 listopada 2019 roku, doręczonym pozwany dnia 22 listopada 2019 roku.

Mając na uwadze powyższe Sąd uznał, iż powódka spełniła wszystkie niezbędne warunki postępowania w zakresie zmiany stawki procentowej opłaty rocznej.

Na marginesie wskazać przy tym należy, iż przewidziana w art. 21 ust. 3 ustawy przekształceniowej procedura nie zawiesza możliwości wniesienia opłaty jednorazowej, zgodnie z pozostałymi obowiązującymi przepisami w tym zakresie.

Odnośnie zaś zarzutów pozwanych co do nieuwzględnienia przez powódkę przepisów o pomocy publicznej dla przedsiębiorców Sąd zgodził się z powódką, iż pomoc ta będzie mogła być udzielona pozwany dopiero po

prawomocnym rozstrzygnięciu przez Sąd w przedmiocie prawidłowej wysokości stawki procentowej dla lokalu pozwanych, albowiem jest zależna od wysokości tej stawki.

Mając na uwadze wszystkie powyższe argumenty Sąd uwzględnił roszczenie powódki w całości i orzekł jak w punkcie 1 sentencji wyroku.

W punkcie 2 wyroku Sąd rozstrzygnął o kosztach procesu zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

W myśl ww. przepisu, pozwani jako przegrywający sprawę w całości obowiązani są solidarnie zwrócić powódce poniesione przez nią koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez adwokata zalicza się wynagrodzenie, jednak nie wyższe niż stawki opłat określone w odrębnych przepisach i wydatki jednego adwokata, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez sąd osobistego stawiennictwa strony.

Na koszty procesu w wysokości 120 złotych, poniesione przez powódkę, złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika w osobie radcy prawnego w kwocie 90 złotych, które zostało ustalone w oparciu o § 2 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, i opłata sądowa od pozwu w wysokości 30 złotych.

Odsetki od kosztów procesu Sąd zasądził na podstawie art. 98 §1¹ k.p.c.

Mając na uwadze powyższe Sąd orzekł jak w sentencji.

Sędzia Agnieszka Kuryłas