

Sygn. akt II C 2904/16

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 kwietnia 2018 roku

**Sąd Rejonowy dla W. M. w W., II W. C.** w składzie:

**Przewodniczący:** SSR Tomasz Niewiadomski

**Protokolant:** Klaudia Majsterek

po rozpoznaniu w dniu 20 kwietnia 2018 roku w W.

na rozprawie

sprawy z powództwa K. C.

przeciwko (...) W.

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

I. powództwo oddała;

II. zasądza od powoda K. C. na rzecz pozwanego (...) W. kwotę 90 (dziewięćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt II C 2904/16

## UZASADNIENIE

Pismem nr UD-IV. (...) (...) (...)2014. (...) z dnia 17 października 2014 roku (...) W. dokonało aktualizacji wysokości stawki opłaty rocznej z 1% na 3% z tytułu użytkowania wieczystego wynoszącego o, (...) udziału w nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działkę ewidencyjną gruntu (...) z obrębem (...)\_8. (...), o powierzchni 2.267 m<sup>(2)</sup>, związanej z miejscem postojowym nr (...) w garażu wielostanowiskowym. Użytkownikiem wieczystym tej nieruchomości jest K. C.. Otrzymał on w/w wypowiedzenie w dniu 27 października 2014 roku. Poprzednia wysokość opłaty wynosiła 45,88 złotych rocznie, natomiast wysokość zaproponowana w wypowiedzeniu to 137,64 złote rocznie.

Powód nie zgodził się on z tym rozstrzygnięciem, dlatego w dniu 4 grudnia 2014 roku złożył do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. wniosek o ustalenie, że powyższa aktualizacja jest nieuzasadniona. W jego uzasadnieniu wskazał, że nie ma podstaw do zmiany wysokości stawki opłaty za użytkowanie wieczyste z 1% na 3% gdyż budynek ma charakter mieszkalny. W jego ocenie miejsce postojowe, z którym związane jest przedmiotowa opłata, jest funkcjonalnie powiązane z mieszkaniem i należy to uwzględnić w wysokości stawki (wniosek do SKO z dnia 4 grudnia 2014 roku k. 25 oraz pismo wnioskodawcy uzupełniające wniosek do SKO z dnia 13 września 2016 roku k. 28). Wniosek ten w niniejszym postępowaniu zastępuje pozew.

Pozwany (...) W. wniósł o oddalenie powództwa, jednocześnie wnosząc o ustalenie, że zaproponowana w oświadczeniu Prezydenta (...) W. w piśmie z dnia 17 października 2014 roku o wypowiedzeniu wysokości dotychczasowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu powyższej nieruchomości, od 1 stycznia 2015 roku wynosi 137,64 złotych. Ponadto wniósł o zasądzenie na jego rzecz od pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwany w pierwszej kolejności podniósł, że powód odebrał oświadczenie o wypowiedzeniu wysokości dotychczasowej opłaty w dniu 27 października 2014 roku. Następnie odwołanie do SKO wniósł dopiero w dniu 4 grudnia 2014 roku, a więc po upływie zawitego terminu określonego w art. 78 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Już z tego względu powództwo powinno podlegać oddaleniu, o czym świadczyć miała treść wyroku Sądu Apelacyjnego w W. z dnia 5 października 2010 roku, sygn. akt VI ACa 199/10.

Niezależnie od powyżej okoliczności wskazano, iż aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości została przeprowadzona prawidłowo i była uzasadniona. Pierwotna nieruchomość została oddana Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w użytkowanie wieczyste zgodnie z jego przeznaczeniem określonym w planie zagospodarowania przestrzennego jako osiedle mieszkaniowe. W wyniku podziału została ona wyodrębniona do księgi wieczystej (...). Następnie zostały z niej wyodrębnione samodzielne lokale oraz podziemny garaż, które wraz z udziałem w nieruchomości objętej w księdze wieczystej (...) zostały sprzedane na rzecz powoda. Dla garażu została ustanowiona księga wieczysta (...).

Dalej pozwany wskazał, iż powodowi przysługuje udział wynoszący o, (...) w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości objętej księgą wieczystą (...), stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...), z obrębem (...), o powierzchni 2267 m<sup>2</sup>, związany z miejscem postojowym nr 5 w lokalu niemieszkalnym – garażu podziemnym. Nie jest on przeznaczony do stałego zamieszkiwania ludzi, a tym samym nie jest przeznaczony do realizacji celu mieszkalnego, lecz pełni funkcję użytkową. W ocenie pozwanego 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 zw. z art. 73 ust. 2 i art. 72 ust. 3 pkt. 4 i 5 ustawy z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (załącznik do protokołu rozprawy k. 48 – 49; protokół rozprawy k. 53).

W dalszym toku sprawy strony podtrzymywały swoje stanowiska w sprawie. Pełnomocnik powoda twierdził, iż nie zaszła jakakolwiek zmiana w sposobie korzystania z nieruchomości a zatem powinna obowiązywać pierwotna wysokość opłaty – tj. 45,88 złotych (protokół rozprawy k. 61).

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

Nieruchomość położona w W., przy ul. (...) (poprzednio M.), stanowiąca działkę ewidencyjną gruntu nr (...), z obrębem (...). (...), o powierzchni 2.267 m<sup>(2)</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w W. prowadzi księgę wieczystą (...), jest przedmiotem prawa użytkowania wieczystego. Znajduje się na niej budynek mieszkalny, pod którym znajduje się garaż wielostanowiskowy. Właścicielem tej nieruchomości jest (...) W. (okoliczności bezsporne).

Z powyższej księgi wieczystej wyodrębniono w dniu 13 kwietnia 2011 roku lokal niemieszkalny – garaż wielostanowiskowy i założono dla niego księgę wieczystą (...). Z lokalem tym związany jest udział wynoszący (...) udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, objętej księgą wieczystą (...). Udział K. C. w tym lokalu niemieszkalnym wynosi 1/87 i jest związany z prawem wyłącznego korzystania z miejsca postojowego nr 5. Tym samym udział K. C. w nieruchomości objętej księgą wieczystą (...), związany z w/w garażem wielostanowiskowym, wynosi o, (...) (umowa k. 15; wypis z rejestru lokali k. 16 – 20; odpis z księgi wieczystej k. 21 - 22).

Pismem nr UD-IV. (...) (...) (...) 2014. (...) z dnia 17 października 2014 roku (...) W. dokonało aktualizacji wysokości stawki opłaty rocznej z 1% na 3% z tytułu użytkowania wieczystego wynoszącego o, (...) udziału w nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działkę ewidencyjną gruntu (...), z obrębem (...)\_8. (...), o powierzchni 2.267 m<sup>(2)</sup>, związanej z miejscem postojowym nr (...)w garażu wielostanowiskowym objętym księgą wieczystą (...). K. C. otrzymał w/w wypowiedzenie w dniu 27 października 2014 roku. Poprzednia wysokość opłaty wynosiła 45,88 złotych rocznie, natomiast wysokość zaproponowana w wypowiedzeniu to 137,64 złote rocznie. W dniu 4 grudnia 2014 roku złożył on do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. wniosek o ustalenie, że powyższa aktualizacja jest

nieuzasadniona (wniosek do SKO z dnia 4 grudnia 2014 roku k. 25 oraz pismo wnioskodawcy uzupełniające wniosek do SKO z dnia 13 września 2016 roku k. 28).

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie materiału dowodowego zgromadzonego w aktach sprawy, w tym na podstawie złożonych dokumentów, które nie były kwestionowane przez żadną ze stron. Część z dowodów została złożona w formie kserokopii, natomiast ich autentyczność (zgodność z oryginałem) nie była w toku postępowania kwestionowana, a na ich treść powoływały się obie strony, nadto zaś treść ta dotyczyła w zasadzie okoliczności, które nie były sporne. W istocie cały stan faktyczny był w sprawie bezsporny. Kwestią sporną okazała się jedynie zasadność zmiany stawki opłaty rocznej uiszczanej przez powoda z tytułu przysługującego mu udziału w wysokości 0, (...) części w prawie użytkowania wieczystego przedmiotowej w sprawie nieruchomości gruntowej, przy czym rozbieżność stanowisk stron wynikała z odmiennej wykładni przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

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

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie i dlatego podlegało oddaleniu. W pierwszej kolejności należy zaznaczyć, że powód uchybił bowiem terminowi zawitemu do wniesienia wniosku do Samorządowego Kolegium Odwoławczego. Wypowiedzenie dotychczasowej stawki z tytułu opłaty od użytkowania wieczystego zostało bowiem doręczone K. C. w dniu 27 października 2014 roku, gdy tymczasem złożył on swój wniosek w Samorządowym Kolegium Odwoławczym w dniu 4 grudnia 2014 roku, co oznacza, że przekroczony został 30-dniowy termin przewidziany do złożenia wniosku.

Zgodnie z dyspozycją art. 78 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2018 roku, poz. 121 ze zm., powoływana dalej w skrócie jako ugn) 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 rocznej jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Wniosek składa się za pośrednictwem właściwego organu. Należy podzielić stanowisko, iż w sytuacji złożenia przez wieczystego użytkownika, opartego na art. 78 ust. 2 ugn, wniosku o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo uzasadniona w innej wysokości, **z uchybieniem terminu**, samorządowe kolegium odwoławcze winno wydać orzeczenie o oddaleniu wniosku (vide: postanowienie Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z siedzibą w K. z dnia 26 czerwca 2009 roku, sygn. akt II SA/Kr 778/09, Legalis nr 866835). Zważywszy, że Samorządowe Kolegium Odwoławcze obowiązane jest przekazać sądowi powszechnemu akta sprawy wraz ze sprzeciwem (nawet spóźnionym), co wynika z przepisu art. 80 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a w razie wniesienia sprzeciwu w terminie, orzeczenie kolegium traci moc, kwestię terminowego złożenia wniosku o ustalenie rozstrzyga sąd powszechny. Konsekwencją uchybienia terminowi zawitemu jest wygaśnięcie uprawnień powoda, co skutkowało musiało merytorycznym rozstrzygnięciem o oddaleniu powództwa (podobnie uznał Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 5 października 2010 roku, sygn. akt VI ACa 199/10).

Niezależnie od powyższych okoliczności, nawet gdyby powód nie uchybił w/w terminowi lub uzyskał jego przywrócenie w toku postępowania administracyjnego, powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie z uwagi na jego bezzasadność. Należy bowiem wskazać, iż zgodnie z art. 78 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami 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 ugn, tj. określonej przez rzeczoznawcę majątkowego oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym.

W ocenie Sądu wszystkie wymienione wyżej warunki formalne zostały w niniejszej sprawie zachowane, a zatem dokonane wypowiedzenie jest ważne i prawnie skuteczne. Należy zwrócić uwagę, że zakres kognicji sądu powszechnego w przypadku sprzeciwu od orzeczenia samorządowego kolegium odwoławczego dotyczącego wysokości

opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest ograniczony. Sąd powszechny posiada kognicję do ukształtowania wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, przy czym **nie sprawuje funkcji kontrolnej ani nadzorczej nad samorządowym kolegium odwoławczym, lecz od początku, od nowa samodzielnie rozstrzyga spór o zasadność dokonanej aktualizacji opłaty rocznej** (analogiczne stanowisko zajął Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 29 maja 2014 roku, I ACa 1044/10, LEX nr 1483861; oraz Sąd Apelacyjny w P. w wyroku z dnia 20 marca 2013 roku, I ACa 33/13, LEX nr 1314849). Po przekazaniu sprawy o ustalenie wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste z postępowania administracyjnego Sąd powszechny prowadzi sprawę od początku, tym samym dla rozstrzygnięcia sprawy strony są zobligowane składać stosowne wnioski dowodowe – zgodnie z art. 6 kc i art. 232 kpc.

W myśl art. 72 ust. 1 w zw. z art. 67 ugn opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości ustalonej na podstawie jej wartości. Opinię o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego sporządza na piśmie rzeczoznawca majątkowy (art. 156 ust. 1 ugn). Zgodnie zaś z art. 72 ust. 1 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. 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. Z kolei art. 73 ust. 2a ugn stanowi, iż w/w przepisy stosuje się odpowiednio do udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, w przypadku ustanowienia odrębnej własności lokalu, którego przeznaczenie jest inne niż cel, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste lub zmiany sposobu korzystania z lokalu. Art. 72 ust. 3 pkt. 4 i 5 ugn określa, iż wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana, i wynosi: za nieruchomości gruntowe oddane na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej i innych celów publicznych oraz działalność sportową – 1% ceny, a za pozostałe nieruchomości gruntowe – **3% ceny**.

W ocenie Sądu nie ulega wątpliwości, iż 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 zw. z art. 73 ust. 2 i art. 72 ust. 3 pkt. 4 i 5 ustawy z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (vide: uchwała Sądu Najwyższego z dnia 16 listopada 2012 roku, III CZP 62/12, Legalis nr 544321).

W świetle art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tj. Dz. U. z 2018 roku, poz. 716 ze zm.) garaż może stanowić pomieszczenie przynależne do lokalu mieszkalnego albo odrębną własność lokalową. W pierwszym wypadku dzieli on los lokalu mieszkalnego, którego jest przynależnością ze wszystkimi tego konsekwencjami zarówno w zakresie obrotu jak i w zakresie wysokości stawek świadczeń i opłat publicznych, jeżeli zależą one od charakteru lokalu. Natomiast w sytuacji, gdy garaż został wyodrębniony jako lokal użytkowy i stanowi odrębną nieruchomość – co miało miejsce w niniejszej sprawie, nie dzieli losu lokalu mieszkalnego ani losu budynku, w którym został wyodrębniony. Jak stwierdził Naczelny Sąd Administracyjny w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 27 lutego 2012 roku, (...) 4/11 ( (...) z 2012 roku, nr 3, poz. 36), garaż stanowiący przedmiot odrębnej własności, usytuowany w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, podlega opodatkowaniu od nieruchomości według stawki podatku przewidzianej w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. e ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz.U. z 2006 r. Nr 121, poz. 844 ze zm.), a więc według stawki podatku od nieruchomości właściwej dla lokali użytkowych. Garaż jest bowiem pomieszczeniem przystosowanym do przechowywania samochodów i nie spełnia funkcji mieszkalnych. Nie może być uznany za lokal mieszkalny w rozumieniu art. 2 ust. 1 własności lokali, gdyż nie jest przeznaczony na pobyt stały ludzi i nie służy zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. W niniejszej sprawie w dniu 13 kwietnia 2011 roku lokal niemieszkalny – garaż wielostanowiskowy pod budynkiem mieszkalnym przy ul. (...)

został wyodrębniony z księgi wieczystej (...) i założono dla niego księgę wieczystą (...). Powyższa okoliczność uzasadnia aktualizację wysokości stawki opłaty powoda za współużytkowanie wieczyste nieruchomości objętej (...) do stawki 3%.

Z uwagi na to, że garaż stanowiący odrębną nieruchomość lokalową nie dzieli losu budynku, w którym został wyodrębniony, bez znaczenia dla określenia jego charakteru jest określenie charakteru tego budynku. Z tych względów 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 mieszalnym, odpowiada więc przesłankom przewidzianym w art. 73 ust. 2a pkt 1, uzasadniającym zmianę stawki procentowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 listopada 2015 roku, V CSK 58/15, Legalis nr 1364677). Z powyższych względów Sąd uznał, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie także z uwagi na istnienie przesłanek świadczących o zasadności aktualizacji opłaty poprzez podwyższenie stawki do 3%.

Podstawę rozstrzygnięcia o kosztach stanowił art. 98 kpc i zawarta w nim zasada odpowiedzialności za wynik procesu. Pozwany wygrał proces w całości, a zatem powód był zobligowany do zwrotu poniesionych przez pozwanego kosztów. Złożyło się na nie wynagrodzenie pełnomocnika pozwanego będącego radcą prawnym w wysokości 90 złotych, które zostało ustalone zgodnie z § 2 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (tj. Dz. U. z 2018 roku, poz. 265 ze zm.).

Mając na uwadze wszystkie przedstawione powyżej okoliczności faktyczne i treść przepisów prawa, Sąd orzekł jak w sentencji.

**Zarządzenie:** odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi pozwanego.