

UZASADNIENIE

postanowienia z dnia 2 sierpnia 2021 r.

Pismem z dnia 25 października 2017 r. Skarb Państwa – reprezentowany przez Prezydenta miasta stołecznego W. wypowiedział ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2017 r. A. S. i M. S. dotychczasową wysokość stawkę procentową opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ułamkowej (...) z (...) części nieruchomości gruntowej, stanowiącej własność Skarbu Państwa, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębu (...) 1-01-02 o powierzchni 10950 m², przynależnej do odrębnej nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) miejsce postojowe 59 – z wartości 1% na wartość 3%. Wobec tego nowa wysokość opłaty rocznej została ustalona na kwotę 569,20 zł. Przedmiotowe wypowiedzenie użytkownicy wieczysti otrzymali przesyłką poleconą w dniu 3 listopada 2017 r. (wypowiedzenie z dnia 25.10.2017 r. – k. 15; (...) – k. 14).

Wnioskiem datowanym na 6 listopada 2017 r., złożonym dnia 8 listopada 2017 r., użytkownicy wieczysti A. S. i M. S. wnieśli do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. wniosek o ustalenie, że dokonana zmiana wysokości opłaty rocznej jest nieuzasadniona. (wniosek z dnia 08.11.2017 r. – k. 10-10v).

Orzeczeniem z dnia 7 listopada 2019 r. zapadłym w sprawie o sygn. KOX/4983/Pc/18 Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. na podstawie art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 31 stycznia 2019 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności gruntów umorzyło postępowanie w sprawie. (orzeczenie SKO w W. z dnia 07.11.2019 r. wraz z uzasadnieniem - k. 8-8v).

W piśmie z dnia 3 grudnia 2019 r., stanowiącym sprzeciw od powyższego orzeczenia SKO w W. Skarb Państwa – reprezentowany przez Prezydenta miasta stołecznego W. wniósł o ustalenie obowiązującej od 1 stycznia 2018 r. 3% stawki opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości wobec skutecznego dokonania wypowiedzenia dotychczasowej stawki procentowej pismem z dnia 25 października 2017 r. Skarżący wskazał, iż zmiana stawki nastąpiła wobec ustanowienia odrębnej własności lokalu niemieszkalnego – garażu, którego przeznaczenie jest inne niż cel mieszkaniowy. (sprzeciw SP – Prezydenta (...) W. z dnia 03.12.2019 r. – k. 2-2v.).

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Podstawą wypowiedzenia przez Skarb Państwa – reprezentowanego przez Prezydenta (...) W. opłaty z tytułu udziału w użytkowaniu wieczystym gruntu stanowiącego działkę nr (...) z obrębu 1-01-02 związanego z udziałem we własności miejsce postojowe 59 położonego przy ul. (...) w W., stanowiącego garaż, była w ocenie Skarbu Państwa okoliczność, że nieruchomość ta wykorzystywana jest na inne cele niż mieszkaniowe (zgodnie z art. 72 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu sprzed dnia 13 lutego 2019 r.), a mianowicie w celu wykorzystania na garaże lub stanowiska postojowe, co uzasadnia zwiększenie stawki procentowej do wyliczenia przedmiotowej opłaty z 1% do 3% zgodnie z art. 72 ust. 3 pkt 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu sprzed dnia 13 lutego 2019 r.

Należy wskazać, że z dniem 13 lutego 2019 r. na podstawie ustawy z dnia 31 stycznia 2019 r. 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) do art. 72 wyżej wskazanej ustawy o gospodarce nieruchomościami dodano nową kategorię wykorzystania nieruchomości gruntowej, od której przewidziana jest stosowna stawka procentowa. Zgodnie z art. 72 ust. 3 pkt 3b ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu od 13 lutego 2019 r. za nieruchomości gruntowe, na których położone są garaże lub stanowiska postojowe niewykorzystywane do prowadzenia działalności gospodarczej albo nieruchomości przeznaczone na te cele przewidziana jest stawka procentowa przedmiotowej opłaty w wysokości 1% ceny nieruchomości gruntowej.

Jednocześnie ustawa wprowadzająca tę zmianę w art. 3 ust. 2 przewidziała, że z dniem wejścia tej ustawy w życie umarza się postępowania w sprawach ustalenia lub aktualizacji stawek procentowych opłat, o których mowa w art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, jeżeli dotyczą nieruchomości, o których mowa w art. 72 ust. 3 pkt 3b ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Przedmiotowa sprawa dotyczyła aktualizacji stawek procentowych opłat dotyczącej nieruchomości (lokalu niemieszkalnego) stanowiącej miejsce postojowe – garaż, a więc nieruchomości, o której mowa w art. 72 ust. 3 pkt 3b ustawy o gospodarce nieruchomościami. Jednocześnie dotyczy nieruchomości zabudowanej wyłącznie budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, w którym co najmniej połowę liczby lokali stanowią lokale mieszkalne, a więc nieruchomości, której użytkowanie wieczyste uległo przekształceniu we własność w myśl art. 1 ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, a tym samym jest to postępowanie, do którego donosi się art. 21 ust. 1 wskazanej ustawy o przekształceniu.

Jednocześnie ustawa z dnia 31 stycznia 2019 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów nie rozróżnia etapów postępowania w sprawach ustalenia lub aktualizacji stawek procentowych opłat z tytułu użytkowania wieczystego (tj. postępowania administracyjnego i sądowego), stąd należy uznać, że umorzenie to nastąpić musi na każdym etapie postępowania. Dodatkowo ustawa zmieniająca nie wskazuje wprost, jaką stawkę należy stosować w wypadku, gdy postępowanie aktualizacyjne zostało umorzone w myśl art. 3 ust. 2 tejże ustawy. Należy jednak wskazać, że umorzenie to – w ocenie Sądu – rozciąga się również na skutki wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej złożonej przez właściciela gruntu (w tym wypadku Skarb Państwa), a zastosowanie dla nieruchomości gruntowych, na których położone są garaże lub stanowiska postojowe niewykorzystywane do prowadzenia działalności gospodarczej będzie miała stawka procentowa opłaty rocznej z mocy ustawy określona na 1% (tak też: Sanakiewicz Łukasz, Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. Komentarz., komentarz do art. 21, WKP, Warszawa 2019).

Mając powyższe na uwadze Sąd na podstawie art. 355 k.p.c. w zw. z art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 31 stycznia 2019 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów orzekł jak w sentencji postanowienia.

ZARZĄDZENIE

(...)r.pr. M. R. (bez pouczenia).

W., dnia 20 września 2021 r.