

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 04 lutego 2015 r.

W dniu (...)r. do tutejszego Sądu wpłynął sprzeciw z dnia (...)r. M. S. (1) i J. S. (1) od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. (dalej: SKO) z dnia (...)r. w sprawie o sygn. akt (...)w przedmiocie stawki opłaty rocznej poprzez oddalenie wniosku Użytkowników wieczystych (sprzeciw k. 2-3v, orzeczenie SKO k. 7-9v). Orzeczenie SKO zapadło na skutek odwołania od wypowiedzenia dotychczasowej stawki za opłatę roczną przez miasto s.W. Dzielnica Ś. – w formie wniosku w rozumieniu art. 78 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2014 r., poz. 518 – tekst jednolity) (dalej: Ustawa) - z dnia (...). złożonego przez M. S. (1) i J. S. (1) (wniosek k. 65-68, wypowiedzenie k. 69-69v). W odwołaniu tym wnioskodawcy (użytkownicy wieczystości) wnosili o ustalenie, że wypowiedzenie stawki procentowej w wysokości 1 % opłaty rocznej z tytułu przysługującego im udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w W. – obrębnie (...), przy ulicy (...), oznaczonej jako działka gruntu nr (...)związanego z udziałem w lokalu niemieszkalnym – garażu, który stanowi odrębną nieruchomość i zastąpienie jej stawką w wysokości 3% jest niezasadne. W konsekwencji wedle ich oceny są oni zobowiązani do uiszczania opłaty rocznej według dotychczasowej stawki wynoszącej 1%. W dniu (...)r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. wydało orzeczenie oddalające wniosek Użytkowników wieczystych (orzeczenie SKO, k. 7-9v).

Sprzeciw (k. 2-3v) od tego orzeczenia Powodowie uzasadniali tym, że art. 73 ust. 2a Ustawy, który stanowił podstawę ustalenia przez pozwanego wyższej stawki procentowej opłaty rocznej, wszedł w życie w 2007 roku, a wyodrębnienie lokalu niemieszkalnego – garażu nastąpiło w 2004 roku, a więc w czasie, w którym przepis ten nie obowiązywał. Powodowie powołali się na zasadę niedziałania prawa wstecz. Według stanu prawnego obowiązującego w dacie wyodrębnienia lokalu niemieszkalnego, nie było podstaw do zmiany stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, a przepis prawa, który zaczął obowiązywać później nie może stanowić podstawy prawnej do podwyższenia rzeczowej stawki. Ustawa nowelizująca ustawę o gospodarce nieruchomościami, która wprowadził ust. 2a do art. 73, nie zawiera przepisu, na podstawie którego można by stosować art. 73 ust. 2a w związku ze zdarzeniami w postaci wyodrębnienia lokali, którego przeznaczenie jest inne niż cel, na który nieruchomość została oddana w wieczyste użytkowanie, które nastąpiły przed wejściem w życie tego przepisu. Podkreślono, iż celem była budowa osiedla mieszkaniowego, i cel ten zawiera w sobie budowę budynków mieszkalnych, lokali i zabudowy usługowej oraz infrastruktury, który zapewnia funkcje mieszkalne tego osiedla, a więc w tym podziemnych garaży pod budynkami mieszkalnymi (sprzeciw, k. 2-3v).

Z akt sprawy przekazanej na skutek sprzeciwu M. S. (1) i J. S. (1) do tutejszego Sądu przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w świetle określonej przez Ustawodawcę procedury w związku z opłatami za użytkowanie wieczyste – art. m.in. 80 w zw. z art. 73 ust. 2 Ustawy – z mocy samego prawa w ramach kontynuacji sporu przed SKO w postępowaniu sądowym Powodami są M. S. (1) i J. S. (1). Ustawodawca stanowi, że odwołujący się użytkownicy wieczystości są powodami, a ich odwołanie z dnia (...)r. (wniosek do SKO w rozumieniu art. 80 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami) uznaje się za pozew. Stroną pozwaną jest miasto s. W., gmina jako właściciel przedmiotowej nieruchomości gruntowej oddanej w wieczyste użytkowanie.

W konsekwencji wezwano M. S. (1) i J. S. (1) do uzupełnienia braków formalnych pozwu poprzez wskazanie wartości przedmiotu sporu, to jest różnicy pomiędzy dotychczasową opłatą roczną a opłatą ustaloną w kwestionowanej decyzji oraz do sprecyzowania oznaczenia pozwanego: czy jest nim Skarb Państwa – Prezydent m.st. Warszawy czy m.s.. W., oraz do wskazania jego adresu. W odpowiedzi Powodowie podali wartość przedmiotu sporu na kwotę 92,00 złotych, a jako stronę pozwaną wskazali m.s.. W. (pismo powodów z dnia 29.09.2014 r., k. 75).

W odpowiedzi na pozew miasto s.W. reprezentowane przez Pełnomocnika procesowego wniosło o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie zwrotu na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu Pozwany podniósł, że w związku z ustanowieniem

odrębnej własności lokalu niemieszkalnego – garażu (...), znajdującego się w budynku, który posadowiony jest na nieruchomości gruntowej oddanej w wieczyste użytkowanie na cel mieszkalny, który jest celem głównym, zastosowanie w niniejszej sprawie znajduje przepis art. 73 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami, który stanowi podstawę do zmiany stawki procentowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste w przypadku ustanowienia odrębnej własności lokalu, którego przeznaczenie jest inne niż cel, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste. Zgodnie z uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 16.11.2012 r., w sprawie o sygn. akt III CZP 62/12, ustanowienie odrębnej własności lokalu użytkowego na cele parkingowe w budynku wzniesionym na nieruchomości oddanej w wieczyste użytkowanie pod budownictwo mieszkaniowe stanowi wystarczającą przesłankę do zmiany stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu (odpowiedź na pozew, k. 100-101).

Co do kwestii wartości nieruchomości gruntowej Strona powoływała się na stanowiska biegłych z innych akt sprawy, które dotyczyły tej samej nieruchomości. Strona Pozwana wskazywała na sprawę VI C 793/14 a Powodowie na sprawę VI C 1240/14. Powodowie złożyli ponadto wniosek o wystąpienie do Trybunału Konstytucyjnego z zapytaniem prawnym o konstytucyjność art. 73 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami w kontekście możliwości powoływania się na ten przepis jako podstawy prawnej zmiany stawki procentowej opłaty za użytkowanie wieczyste, jeżeli zmiana w użytkowaniu gruntu miała miejsce przed wejściem w życie tego przepisu. W uzasadnieniu tego wniosku wiecystości współużytkownicy wskazali, że art. 73 ust. 2a został wprowadzony ustawą z dnia 24.08.2007 r. nowelizującą ustawę o gospodarce nieruchomościami. Przepisy przejściowe nie stanowią o tym, żeby art. 73 ust. 2a mógł być stosowany w okresie wcześniejszym niż data wejścia tego przepisu w życie (pismo powodów z dnia 29.01.2015 r., k. 131, k. 132-136).

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość gruntowa położona w W.przy ulicy (...)- obręb (...), objęta księgą wieczystą (...), oznaczona jako działka nr (...) stanowi własność miasta s.W.. Na nieruchomości posadowiony jest budynek mieszkalny wielorodzinny. Współużytkownikami wieczystymi gruntu są m.in. właściciele lokali mieszkalnych i współwłaściciele lokalu niemieszkalnego – garażu, które to lokale stanowią odrębną nieruchomość, a z prawem własności każdego lokalu mieszkalnego i niemieszkalnego związany jest udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Dla wyodrębnionego lokalu garażowego prowadzona jest księga wieczysta numer (...). M. S. (1) i J. S. (1) są współwłaścicielami (211) w.w. lokalu garażowego w ich wypadku nadto na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej. W ramach tego garażu przydzielono im miejsce postojowe (...). Ze współwłasnością lokalu garażowego związany jest udział w gruncie (...). Co w przypadku udziału w tym udziale M. S. i J. S. daje (...). Lokal garażowy został wyodrębniony na podstawie czynności prawnej objętej aktem notarialnym z dnia (...)r. repertorium A nr 1870/2004 z udziałem m.in. M. S. i J. S.. Lokal garażowy ujawniono w księdze wieczystej (...)r. W księdze wieczystej garażu jako przeznaczenie lokalu wskazano lokal niemieszkalny. W zakresie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu obowiązywała stawka 1%. Pierwotnie bowiem na tym terenie wybudowano budynek mieszkalnym z zabudową wielorodzinną. W budynku są wyodrębnione lokale mieszkalne. Jednocześnie mieszkańcy, w tym J. S. i M. S. nabyli udział w lokalu niemieszkalnym – garażu, gdzie posiadają miejsce postojowe. Garaż znajduje się w podziemiach tego budynku (okoliczności niesporne, dane z dokumentów urzędowych wydruki z elektronicznych ksiąg wieczystych, w tym uzyskanych z urzędu, art. 228 §2 kpc, k. 36, 138-156, kserokopie aktu notarialnego k. 37-63).

W piśmie z dnia (...)roku skierowanym odrębnie do M. S. (1) i J. S. (1) osoby działające w oparciu o pełnomocnictwa do Prezydenta m.st. Warszawy złożyli oświadczenia w imieniu m.s.W.o wypowiedzeniu użytkownikom dotychczasową stawkę procentową opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu wynoszącą 1% wskazując nową wysokość stawki procentowej opłaty rocznej w wysokości 3% dla udziału w prawie wieczystego użytkowania związanego z wyodrębnieniem lokalu niemieszkalnego począwszy od dnia (...)r. Jako podstawę prawną zmiany stawki właściciel gruntu wskazał art. 73 ust. 2 i 72 ust. 2a Ustawy. W wypowiedzeniu pouczone użytkowników o przysługującym im prawie do złożenia wniosku do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W.o stwierdzenie, że wypowiedzenie

dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej i że ustalenie nowej stawki jest nieuzasadnione albo uzasadnione w innej stawce. Pisma zostały doręczone użytkownikom (...)r. (wypowiedzenia kserokopie k. 31-33).

M. S. (1) i J. S. (1) w terminie złożyli wniosek do Samorządowego Kolegium Odwoławczego wnosząc o ustalenie, iż wypowiedzenie stawki opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania w wysokości 1% i ustalenie nowej wysokości rzeczonyj stawki w wysokości 3% jest niezasadne, zatem wnioskodawcy są zobowiązani do uiszczania opłaty rocznej według dotychczasowej stawki (wniosek, k. 65-68).

Samorządowe Kolegium Odwoławcze orzeczeniem z dnia (...)r. oddaliło wniosek Użytkowników wieczystych podnosząc, że art. 73 ust. 2a ma w niniejszej sprawie zastosowanie (orzeczenie SKO, k. 7-9).

Powyższy stan faktyczny ustalono w zakresie faktów istotnych dla rozstrzygnięcia (art. 227 kpc) tj. z punktu widzenia określenia stawki procentowej opłaty rocznej. W konsekwencji ustalono: kto jest właścicielem nieruchomości, kto jest współużytkownikiem wieczystym na zasadzie jakiej własności i w jakim udziale co do lokalu garażowego, oznaczenie nieruchomości, jej przeznaczenie (cele niemieszkalniowe w przypadku garażu), fakt wyodrębnienia lokalu niemieszkalnego – garażu w 2004 r. Stan faktyczny nie był między stronami sporny. Spór dotyczył w istocie oceny prawnej stanu faktycznego: czy dopuszczalne w niniejszej sprawie jest podwyższenie stawki procentowej z 1% na 3% w oparciu o przepis art. 73 ust. 2a ustawy. Nie było też sporu co do takich zdarzeń, jak złożenie oświadczenia o wypowiedzeniu dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania, złożenia odwołania ani sprzeciwu od orzeczenia SKO. Stąd okoliczności zostały ustalone na podstawie treści przedstawionych dokumentów, których wiarygodności żadna ze stron nie kwestionowała i zgodnych twierdzeń – art. 245, 244 kpc w zw. z art. 229 i 230 kpc. Mając na uwadze powyższe Sąd Rejonowy dokonał ustaleń faktycznych, jak wyżej.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

W sprawie niniejszej Powodowie M. S. (1) i J. S. (1) (poprzednio w postępowaniu administracyjnym jako współużytkownicy wieczystości w ramach małżeńskiej wspólności ustawowej) odwołali się od wypowiedzenia im przez miasto s. W. dotychczas obowiązującej stawki procentowej (w wysokości 1%) opłaty rocznej z tytułu prawa użytkowania wieczystego gruntu, z którym to prawem związany jest udział we współwłasności lokalu niemieszkalnego - garażu stanowiącego odrębną nieruchomość. Powodowie domagali się ustalenia stawki procentowej w wysokości 1% jak dotychczas (wniosek k. 65-68; sprzeciw k. 2-3v). W procesie Pozwany powoływał się na art. 73 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz na orzeczenie Sądu Najwyższego w zakresie celu, przeznaczenia lokalu.

Ustawodawca zasady ustalania stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego uregulował w sposób szczególny (nie pozostawiając tego zagadnienia swobodzie umów) w Ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2004 r. nr 261 poz. 2603 ze zmianami – dalej Ustawa). Zgodnie z aktualnie obowiązującym stanem prawnym - art. 72 ust. 1 Ustawy - opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z art. 67. Z kolei stosownie do ust. 3 wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana. Ustawodawca przyjmuje, iż:

1) za nieruchomości gruntowe oddane na cele obronności i bezpieczeństwa państwa, w tym ochrony przeciwpożarowej - 0,3% ceny;

2) za nieruchomości gruntowe pod budowę obiektów sakralnych wraz z budynkami towarzyszącymi, plebanii w parafiach diecezjalnych i zakonnych, archiwów i muzeów diecezjalnych, seminariów duchownych, domów zakonnych oraz siedzib naczelnych władz kościołów i związków wyznaniowych - 0,3% ceny;

3) za nieruchomości gruntowe na działalność charytatywną oraz na niezarobkową działalność: opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, wychowawczą, naukową lub badawczo-rozwojową - 0,3% ceny;

3a)za nieruchomości gruntowe oddane na cele rolne - 1% ceny;

4)za nieruchomości gruntowe oddane na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej i innych celów publicznych oraz działalność sportową - 1% ceny;

4a)za nieruchomości gruntowe na działalność turystyczną - 2% ceny;

5)za pozostałe nieruchomości gruntowe - 3% ceny.

Przed zmiana z 23.04.2014 r. tej Ustawy przepis art. 72 w ust. 3 stanowił, 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:

1)za nieruchomości gruntowe oddane na cele obronności i bezpieczeństwa państwa, w tym ochrony przeciwpożarowej - 0,3 % ceny;

2)za nieruchomości gruntowe pod budowę obiektów sakralnych wraz z budynkami towarzyszącymi, plebanii w parafiach diecezjalnych i zakonnych, archiwów i muzeów diecezjalnych, seminariów duchownych, domów zakonnych oraz siedzib naczelnych władz kościołów i związków wyznaniowych - 0,3 % ceny;

3)za nieruchomości gruntowe na działalność charytatywną oraz na niezarobkową działalność: opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, wychowawczą, naukową lub badawczo-rozwojową - 0,3 % ceny;

3a)za nieruchomości gruntowe oddane na cele rolne - 1 % ceny;

4)za nieruchomości gruntowe oddane na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej i innych celów publicznych oraz działalność sportową - 1 % ceny;

4a)za nieruchomości gruntowe na działalność turystyczną - 2 % ceny;

5)za pozostałe nieruchomości gruntowe - 3 % ceny.

Jeśli idzie o zmiany stawek procentowych w aktualnie obowiązującym stanie prawnym Ustawodawca postanowił w art. 73 ust. 1, iż 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. Z kolei w ust. 2 wskazano, iż 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. Dalej w ramach zmian tego przepisu został dodany ust. 2a, w którym Ustawodawca zdecydował, iż przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio do udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, w przypadku:

1)ustanowienia odrębnej własności lokalu, którego przeznaczenie jest inne niż cel, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, lub

2)zmiany sposobu korzystania z lokalu.

Przy wypowiedzeniu na dyspozycję tego ust. 2a powoływało się Miasto (choć chyba omyłkowo podano art. 72 ust. 2a). Wypowiedzenie i zmiana dotyczyła wyodrębnienia z nieruchomości gruntowej lokalu garażowego, którego przeznaczeniem były cele niemieszkalne. Miasto powoływało się też na uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 16.11.2012 r. wydanej w sprawie III CZP 62/12. W uchwale tej wskazano: „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 (jedn. tekst: Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.).” Trzeba jednak zauważyć, iż uchwała ta dotyczyła zagadnienia celu i przeznaczenia w zmianie sposobu użytkowania i w żadnym zakresie nie odnosiła się do kwestii zagadnień intertemporalnych. Te zaś ostatnie kwestie w tej sprawie akurat winny być rozważone w pierwszej kolejności.

Przepis art. 73 ust. 2a Ustawy, na który w niniejszej sprawie powoływało się pozwane Miasto, został wprowadzony do Ustawy na skutek zmian - art. 1 pkt 24 ustawy z dnia 24 sierpnia 2007 r. (Dz.U. z 2007 r., nr 173, poz. 1218), jakie weszły w życie z dniem 22 października 2007 r. W ramach przepisów tzw. przejściowych w powołanej ustawie zmieniającej Ustawodawca wskazał w art. 10, iż ustawa wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia, z wyjątkiem przepisów: art. 1 pkt 23, 56-67, 68 lit. a i b, 69-73 i 78, art. 6, 8 i 9, które wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2008 r. Należy podkreślić na gruncie wykładni systemowej, iż w przypadku innych zasad zmian i wejścia w życie Ustawodawca wyraźnie to regulował. I tak np. przy dodaniu ust. 2a do art. 77 Ustawy Ustawodawca wskazał w sposób szczególny, że w sprawach wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, dotyczących aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego stosuje się przepisy ustawy, o której mowa w art. 1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą (art. 4). Należy podkreślić, iż ust. 2a art. 73 Ustawy dotyczy kwestii prawnomaterialnych związanych z konstrukcją użytkowania wieczystego opartego o przepisy Kodeksu cywilnego. Zatem - o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej - stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego (dalej: kc). Jednym z takich przepisów - w braku regulacji szczególnej w przepisach przejściowych ustawy zmieniającej z dnia 24.08.2007 r. (art. 10 wskazywał tylko na dzień wejścia w życie) - jest art. 3 kc. Przepis art. 3 Kodeksu cywilnego stanowi, iż ustawa nie ma mocy wstecznej, chyba że to wynika z jej brzmienia lub celu. Zasada *lex retro non agit* jest jedną z podstawowych zasad na gruncie prawa prywatnego, prawa cywilnego i fundamentalną dla porządku prawnego w związku z art. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z 1997 r. (np. wyroki TK: z dnia 17 grudnia 1997 r., K 22/96, OTK 1997, nr 5-6, poz. 71; z dnia 24 października 2000 r., K 12/00, OTK 2000, nr 7, poz. 255). W orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego, jak i literaturze przedmiotu przyjmuje się iż, akt działa z mocą wsteczną wtedy, gdy początek jego stosowania ustalony został na czas wcześniejszy niż ten, w którym akt został prawidłowo ogłoszony (por. orzeczenie TK z dnia 29 stycznia 1992 r., K 15/91, OTK 1992, nr 1, poz. 8; wyrok z dnia 15 grudnia 1997 r., K 13/97, OTK 1997, nr 5-6, poz. 69). Tymczasem ustawa zmieniająca ustawę o gospodarce nieruchomościami w zakresie brzmienia art. 73 poprzez dodanie ust. 2a nie nakazuje stosować ustanowionej w niej normy prawnej do zdarzeń czy stanów rzeczy, które miały miejsce przed wejściem w życie aktu i z którymi prawo ówczesne nie wiązało dotąd skutków prawnych przewidzianych tymi normami (m.in. orzeczenie TK z dnia 30 listopada 1988 r., K 1/88, OTK 1988, nr 1, poz. 6). W ocenie Sądu z uwagi na brak wątpliwości konstytucyjnych, co do tej zasady przedstawionej wyżej i zasad wykładni przepisów nie było celowym występowanie do Trybunału Konstytucyjnego na wniosek w kształcie przedstawiony przez Powodów. Należy tu bowiem oddzielić kwestie wątpliwości, co do konstytucyjności przepisu od kwestii czy przepis zostanie podany właściwej wykładni w zgodzie także z ustawą zasadniczą.

Jak wynika z poczynionych ustaleń i niespornych faktów wypowiedzenie dokonane w 2011 r. miało swe źródło w zdarzeniu w postaci zmiany przeznaczenia gruntu w zakresie wyodrębnienia lokalu garażowego, niewątpliwie skądinąd niemieszkalnego. Zdarzenie to miało swoje miejsce w 2004 r., wpis w księdze wieczystej, ujawnienie wyodrębnionego lokalu nastąpił (...).2004 r. Dodany ust. 2a do art. 73 Ustawy dotyczy zdarzenia w postaci wyodrębnienia, lokalu którego przeznaczenie jest inne niż cel, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste. Przepis art. 73 w aktualnym brzmieniu 3 zdarzeń różnych także czasowo: oddanie w użytkowanie wieczyste (ust. 1), zmiana w sposobie korzystania po oddaniu w użytkowanie wieczyste (ust. 2) oraz poprzez odpowiednie stosownie wyodrębnienie lokalu z przeznaczeniem na inny cel niż przy ustanowieniu użytkowanie wieczystego (ust. 2a). To te zdarzenia w ocenie Ustawodawcy mają stanowić podstawę przesłankę do dokonania zmiany stawki procentowej. Nie sposób więc - bez naruszenia zasady z art. 3 kc w zw. z art. 2 Konstytucji - zastosować art. 73 ust. 2a Ustawy do zdarzeń, które miały miejsce wcześniej, zanim ten przepis zaczął w ogóle obowiązywać. Podkreślić należy, iż brzmienie ustawy zmieniającej nie zawiera postanowień, które wskazywałyby na inną zasadę czy cel ustawy, co do czasu jej stosowania. Ustawodawca wprost odniósł się do kwestii intertemporalnych w art. 10 ustawy zmieniającej, wskazując, iż ustawa wchodzi w życie w określonym czasie przyszłym. Nie ma więc żadnych podstaw do zastosowania

jej wstecz, jeśli idzie o art. 73 ust. 2a. Dodać trzeba, iż w 2004 r. Powodowie decydując się na nabycie praw na zasadach współwłasności do garażu, nabywali też udział w użytkowaniu wieczystym gruntu i podejmując decyzję w tym przedmiocie oceniali rzecz w zaufaniu do prawa wówczas obowiązującego, które nie wprowadzało podstawy do zmiany stawki procentowej w zakresie ust. 2a – wyodrębnienie lokalu o innym celu, niż ten określony przy ustanowieniu użytkowania wieczystego. Próbując zastosować prawo wstecz w ich przypadku godzimy w ich prawa podważając zaufanie do porządku prawnego w państwie prawa. W tej sytuacji zdaniem Sądu Rejonowego w oparciu o zasadę z art. 3 kc nie ma podstaw do uznania za ważną podstawę zmiany stawki procentowej art. 73 ust. 2a Ustawy w stosunku do zdarzenia wyodrębnienia lokalu garażowego z przeznaczeniem na inny cel niż przy ustanawianiu użytkowania wieczystego, albowiem wyodrębnienie lokalu miało miejsce w 2004 r., a wówczas ust. 2a art. 73 nie istniał.

Zatem należało ocenić wypowiedzenie w świetle ówczesnie obowiązującego stanu prawnego na dzień wyodrębnienia lokalu garażowego z przeznaczeniem na cel niemieszkalny – 2004 r. Poprzednio art. 73 stanowił m.in., iż jeżeli nieruchomości 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 (ust. 1). Z kolei jeżeli po oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nastąpi trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu, na który nieruchomości 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. W sprawie Pozwany powołując się na art. 73 ust.2a Ustawy nie wykazał, aby zaistniały przesłanki z art. 73 ust. 2 Ustawy wedle stanu jej obowiązywania na chwilę wyodrębnienia lokalu garażowego (ciężar dowodu po stronie Pozwanego – art. 78 ust. 3 zd. 2 w zw. z art. 73 ust. 2). Nie zostało wykazane, iż nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu niewątpliwie głównego, jakim jest cel mieszkaniowy. Tę wiodącą funkcję celu mieszkalnego potwierdziło także SKO w swoim orzeczeniu (k. 7v). Cel mieszkaniowy nadal istnieje, albowiem nieruchomości oddana w użytkowanie wieczyste jest zabudowana budynkiem wielorodzinnym z wyodrębnionymi lokalami mieszkalnymi. Nie zostały podważone przez Pozwanego twierdzenia Powodów, iż cel, założenia budowy osiedla mieszkaniowego nie uległy zmianie (art. 6 kc w zw. z art. 78 ust. 3 zd. 2 Ustawy w zw. z art. 73 ust. 2 Ustawy). Niewątpliwie też lokal garażowy znajdujący się w podziemiach tego budynku wielorodzinnego ma związek z funkcjonowaniem osiedla mieszkaniowego. Zatem skoro nadal pozostał aktualny cel mieszkaniowy nie sposób uznać, że nastąpiła trwała zmiana korzystania z nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste w rozumieniu art. 73 ust. 2 Ustawy w kształcie obowiązującym w 2004 r. w związku z wyodrębnieniem lokalu niemieszkalnego w postaci garażu.

W tej sytuacji powództwo Powodów było zasadne i należało ustalić, iż obowiązuje dotychczasowa stawka procentowa 1 % (pkt I wyroku) także odnośnie do lokalu garażowego.

Wniosek o zasądzenie kosztów złożyła Powódka M. S. (1) i jej wniosek został uwzględniony na podstawie art. 98 kpc poprzez zasądzenie na jej rzecz od przegrywającego Miasta kwoty 30 złotych (opłata sądowa) jaką solidarnie uiściła z Powodem J. S. (pkt II wyroku).

(...)