

UZASADNIENIE

Sąd ustalił stan faktyczny.

(...) W. jest właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej według ewidencji gruntów działkę ewidencyjną nr (...), o powierzchni 3225 m² i działkę ewidencyjną nr (...), o powierzchni 39 m², obie z obrębu 5-06-05, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W., X Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr (...) [okoliczność bezsporna].

Z powyższej nieruchomości wyodrębniony został lokal nr (...) stanowiący własność powódki A. O.. Jako dla odrębnej nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W., X Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr (...). Lokal ten stanowi garaż podziemny nr (...) [dalej także „garaż”]. Z lokalem tym związane jest prawo użytkowania wieczystego w opisaney wyżej nieruchomości gruntowej w udziale wynoszącym (...) [okoliczność bezsporna].

Pismem z 1 grudnia 2014 r. pozwany wypowiedział powódce dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ułamkowej części gruntu co do ww. udziału. Nowa opłata, począwszy od 1 stycznia 2015 r. miała wynosić 457,14 PLN, tj. 3% wartości gruntu. Dotychczasowa opłata wynosiła 152,38 PLN, stanowiąc 1% wartości gruntu [wypowiedzenie k. 10].

Przedstawiony stan faktyczny sąd ustalił na podstawie o art. 229 i 230 k.p.c. Swoje ustalenia oparł również o powołany wyżej dokument prywatny, którego żadna ze stron nie zakwestionowała. Nie budził on również wątpliwości sądu.

Sąd zważył co następuje.

Wysokość opłat z tytułu użytkowania wieczystego ustala się w oparciu o art. 72 ust. 1 w zw. z art. 67 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. Ustawy o gospodarce nieruchomościami [w brzmieniu dotychczasowym; Dz.U. poz. 2204, dalej „u.g.n.”]. Ustalenie to opiera się na dwóch podstawach:

- a) określonej stawce procentowej oraz
- b) cenie nieruchomości gruntowej.

Z kolei według art. 72 ust. 3 u.g.n. 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 nieruchomości gruntowej [pkt 4];
- za pozostałe nieruchomości gruntowe - 3% ceny nieruchomości gruntowej [pkt 5].

Ustawa reguluje również sytuacje szczególne. Z jedną z takich stykamy się w tej sprawie. Jak stanowi art. 73 u.g.n. 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 [ust. 1]. 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 [ust. 2]. Przepisy ust. 1 i 2 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 [ust. 2a pkt 1)].

Celem postępowania było ustalenie przez sąd wysokości stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowanie wieczystego części nieruchomości gruntowej przeznaczonej na garaż. Przyczyną ustalenia nowej wysokości opłaty rocznej według pozwanego było, że ww. nieruchomość gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste na cele mieszkaniowe. Natomiast garaż stanowi odrębną nieruchomość, opisaną wskazaną powyżej księgą wieczystą i jest przeznaczony na cele niemieszkaniowe. W konsekwencji zmiana sposobu korzystania z części nieruchomości gruntowej z mieszkalnego na niemieszkalny, uprawniała w ocenie pozwanego do zastosowania 3% stawki ceny nieruchomości gruntowej. Na poparcie swojej argumentacji pozwany powołał się na uchwałę Sądu Najwyższego z 16 listopada 2012 r. [sygn. akt III CZP 62/12]. Sąd orzekający w tej sprawie nie podziela ww. stanowiska.

W sprawie ustalone zostało, że na powyższej nieruchomości gruntowej, położonej w W. przy ul. (...) posadowiony jest budynek mieszkalny. W budynku znajduje się garaż podziemny (...). Jest on wyodrębnioną nieruchomością i stanowi własność powódki. Jednocześnie jest ona współużytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej, na której posadowiony jest budynek mieszkalny. Z chwilą wyodrębnienia garażu jako lokalu jego cel określono na niemieszkalny.

Sąd orzekający chce zwrócić uwagę, że mimo wyodrębnienia garażu jako lokalu niemieszkalnego, nieruchomość ta nadal jest użytkowana na szeroko rozumiane cele mieszkaniowe. Sporny garaż zaspokaja potrzeby mieszkaniowe powódki. Potrzeby rozumiane szerzej niż tylko jako miejsce do spania, jedzenia i zapewnienia sobie podstawowej higieny osobistej. Powódka posiada w tym samym budynku lokal mieszkalny nr (...). Tak więc ww. garaż pełni funkcje pomocnicze dla lokalu mieszkalnego, realizując tym samym jedną z szeroko rozumianych funkcji mieszkaniowych. Powódka od początku, a zatem jeszcze na długo przed wyodrębnieniem garażu korzystała z niego w taki sam sposób, jak po wyodrębnieniu. Od początku, kiedy zamieszkała w lokalu nr (...) korzystała z garażu podziemnego i przechowywała w nim swój samochód. W związku z tym sama zmiana statusu prawnego tego garażu, stanowiącego początkowo część wspólną nieruchomości a obecnie odrębną nieruchomości powódki, nie stanowi w ocenie Sądu podstawy do podwyższenia stawki procentowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu z 1% do 3%.

Ponadto ważny jest także cel jaki pełnią stawki procentowe wskazane w art. 72 ust. 3 u.g.n. Stawki te kształtują się m.in. w wysokości od 0,3% do 1% ceny nieruchomości. Są to nieruchomości związane z: realizacją celów obronności i bezpieczeństwa państwa; oddane pod: budowę obiektów sakralnych, na działalność non profit, na cele rolne oraz na cele publiczne, w tym m.in. cele mieszkaniowe. Wynika z tego, że cel wyszczególnionych nieruchomości, obciążonych niższą opłatą za użytkowanie wieczyste, jest stricte niezarobkowy. Dopiero przy nieruchomości gruntowej przeznaczonej na działalność turystyczną, o której mowa w pkt. 4a) stawka wzrasta do 2% ceny nieruchomości. Tak więc dopiero przy prowadzeniu konkretnej działalności, tj. świadczeniu usług turystycznych ustawodawca zwiększa stawkę. Sąd rozpoznający sprawę przyjął zatem, że wzrastająca w art. 72 ust. 2 pkt 5) u.g.n. do 3% stawka dotyczy takich pozostałych nieruchomości gruntowych [a niewymienionych w pkt. 1) – 4)], które również mają być użytkowane z prowadzeniem określonej działalności. W ocenie Sądu taki jest cel ww. przepisu prawa wyraźnie zarysowany przez ustawodawcę. Zatem możliwe jest obciążenie garażu stawką 3%, ale jedynie w przypadku udowodnienia przez pozwanego, że z tytułu własności tej nieruchomości konkretna osoba czerpie korzyść majątkową, np. garaż taki wynajmuje pobierając czynsz najmu. Nie mamy do czynienia z taką sytuacją w niniejszej sprawie. Powódka wskazała wyraźnie, że mieszka w tym budynku od 1964 roku i w ciągu 54 lat jej życia nie nastąpiła żadna trwała zmiana sposobu korzystania przez nią ze spornego garażu. Powódka korzysta z niego, ponieważ mieszka w tym samym budynku. Garaż ten, podobnie jak salon, sypialnia, kuchnia czy łazienka, realizuje cele stricte mieszkaniowe. Obciążenie garażu podziemnego 3% stawką, przy stanie faktycznym jak w niniejszej sprawie, pozostawałoby w całkowitym oderwaniu z celem jaki ma pełnić przepis art. 72 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Na koniec należy wskazać, że w dniu 13 lutego 2019 r. weszła w życie ustawa z dnia 31 stycznia 2019 r. [Dz.U. z 2019 r. poz. 270] o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. Ustawa ta dodała w art. 72 ust. 3 następujący punkt oznaczony jako pkt 3b. Stanowi on, że za nieruchomości gruntowe, na których położone

są garaże lub stanowiska postojowe **niewykorzystywane do prowadzenia działalności gospodarczej** albo nieruchomości przeznaczone na te cele stawka procentowa opłaty użytkowania wieczystego wynosi 1%.

Stosowanie zatem do art. 72 ust. 3 u.g.n. obecnie według takiej stawki wyliczana jest opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego przy stanie faktycznym jak w niniejszej sprawie. Nadto nowelizacja ta udowadnia, że cel, sposób wykorzystania konkretnej nieruchomości jest kluczowy i decydujący. A. O. nie prowadzi w spornej nieruchomości żadnej działalności gospodarczej. Pozwany nie wykazał, aby taka sytuacja miała miejsce. Ponadto, ustawodawca finalnie zamknął spór przesądzając, że garaże lub stanowiska postojowe niewykorzystywane do działalności gospodarczej objęte są stawką 1% ceny nieruchomości gruntowej.

Głębszego zastanowienia wymagałoby, co miał na myśli ustawodawca wskazując w art. 3 ust. 2 ustawy z 31 stycznia 2019 roku pisząc o konieczności umorzenia postępowania. Chaos legislacyjny, choć nie powinien już nikogo dziwić, w tym konkretnym przypadku jest wyjątkowo duży. Niemniej, w ocenie tut. Sądu takie rozwiązanie nie dot. niniejszej sprawy gdyż prowadziłyby do skutków niekorzystnych dla powódki.

Mianowicie, przepis art. 21 ust. 1 ustawy z 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów [Dz.U. poz. 1716 i 2540, dalej „ustawa przekształceniowa”], do którego odwołuje się w art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 31 stycznia 2019 roku stanowi, że postępowania w sprawach aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego oraz aktualizacji lub ustalenia stawek procentowych tych opłat, wszczęte i niezakończone przed dniem przekształcenia, toczą się nadal po tym dniu na podstawie przepisów dotychczasowych.

Nadto art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 31 stycznia 2019 roku nakłada na organ [w tym przypadku na pozwanego] obowiązek aktualizacji opłaty zgodnie nowym art. 72 ust. 3 pkt 3b ustawy o gospodarce nieruchomościami. Jednakże, z ostatniego zdania art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 31 stycznia 2019 roku wynika, że ta nowa stawka procentowa, tj. 1% za garaż miałyby obowiązywać dopiero od początku 2019 roku. Natomiast analizowana sprawa dotyczy okresu o wiele wcześniejszego. Co oznacza że gdyby Sąd umorzył postępowanie [zgodnie z art. 3 ust. 2 ustawy z 31 stycznia 2019 roku], to powódka za okres od dnia 01 stycznia 2015 roku do dnia 31 grudnia 2018 roku musiałaby zapłacić opłatę od użytkowania wieczystego w wysokości 3% wartości nieruchomości. Z takim rozwiązaniem tut. Sąd nie może się zgodzić. Konieczne było dokonanie ustalenia w drodze wyroku sądowego za okres objęty niniejszym postępowaniem.

Przywołany wyżej przepis [art. 21 ust. 1 ustawy z 20 lipca 2018 r.] ma w ocenie Sądu charakter przepisu przejściowego, choć formalnie nie został wyodrębniony jako przepis o takim charakterze. Jak stwierdzili wnioskodawcy projektu ustawy zmieniającej proponowane rozwiązanie podyktowane jest faktem, że wiele **aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego wszczętych przede wszystkim przed 01 stycznia 2019 r. jest aktualnie w toku procedowania**. Procedura aktualizacyjna jest długotrwała oraz kosztowna [koszty operatów szacunkowych]. **W świetle powyższej praktyki nieracjonalne byłoby umarzenie aktualizacji będącej na końcowym etapie. Również dotychczasowi użytkownicy wieczystości zainteresowani są możliwością dokończenia wszczętych aktualizacji, w szczególności, gdy wnieśli środki odwoławcze, kwestionując wysokość uaktualnianych opłat** [P. W., Ustawa o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. Komentarz, W. 2018].

W tym stanie rzeczy sąd orzekł jak w sentencji wyroku.

Zarządzenie (...).