

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, w sprawie z powództwa E. S. i L. S. przeciwko Miastu Ł. o ustalenie, wyrokiem z dnia 23 marca 2018 r.:

1. oddalił powództwo,
2. zasądził solidarnie od E. S. i L. S. na rzecz Miasta Ł. kwotę 90 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Apelację od powyższego wyroku wnieśli powodowie E. S. i L. S., zaskarżając go w całości.

Apelujący zaskarżonemu wyrokowi zarzucili naruszenie art. 73 ust. 1 i ust. 2 oraz ust. 2a pkt 1 i pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Skarżący wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości oraz zasądzenie zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego przed sądem I i II instancji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Apelacja okazała się niezasadna i skutkowałą oddaleniem.

Zdaniem Sądu Okręgowego wyrok Sądu Rejonowego odpowiada prawu i jako taki musi się ostać. Podniesiony przez apelujących zarzut naruszenia przepisu prawa materialnego tj. art. 73 ust. 1, 2 oraz 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami nie zasługuje na uwzględnienie. Sąd Okręgowy podziela zarówno ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd I instancji (które były zresztą między stronami bezsporne) i przyjmuje je jako własne, jak i dokonaną ocenę prawną.

Z dniem 1 stycznia 2008 r. zaczął obowiązywać przepis art. 73 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, dodany ustawą z dnia 24 sierpnia 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami i niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2007 r. Nr 173, poz. 1218), zwanej dalej GospNierU. Zgodnie z jego treścią, przepisy ust. 1 i 2 art. 73 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.

Natomiast art. 73 ust. 2 GospNierU przewiduje, że 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 GospNierU.

Jak wywodzi Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 8 października 2015 r., wydanej w odpowiedzi na pytanie prawne, jest to stosunek użytkowania wieczystego gruntu powstały w wyniku zawarcia umowy o oddanie bliżej opisanej nieruchomości gruntowej pozwanej jednostki samorządu terytorialnego w użytkowanie wieczyste na cele mieszkaniowe. Zawiera on elementy praworzeczowe, ale i obligacyjne, których źródłem jest umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, a także bezwzględnie obowiązujące przepisy ustawy. Stosunek łączący strony niniejszego postępowania powstał niewątpliwie przed wejściem w życie art. 73 ust. 2a GospNierU, na co wskazywała strona skarżąca w treści uzasadnienia złożonej apelacji oraz trwa pod rządami tego nowego unormowania. Skoro jest to stosunek prawny o charakterze ciągłym, trwałym, którego istotą jest odpłatne korzystanie z cudzego gruntu w zakresie wynikającym z treści ustawy i umowy, w zamian za uiszczaną przez użytkownika wieczystego opłatę roczną, to niewątpliwie, przy ocenie dopuszczalności stosowania do tego stosunku prawnego nowej regulacji zawartej w art. 73 ust. 2a GospNierU, należy uwzględnić treść art. 1 przep. wpraw., zgodnie z którym do istniejących już zobowiązań z

umów kontraktacji, najmu, dzierżawy, rachunku bankowego, ubezpieczenia, renty lub dożywocia stosuje się z dniem wejścia w życie kodeksu cywilnego przepisy tego kodeksu czyli ustawy nowej.

Z dniem wejścia w życie powołany przepis art. 73 ust. 2a GospNierU stał się podstawą prawną do uruchomienia przez właściciela gruntu postępowania aktualizacyjnego w celu zmiany stawki procentowej opłaty rocznej w związku z wyodrębnieniem lokalu użytkowego w budynku wzniesionym na gruncie lub w związku ze zmianą sposobu korzystania z lokalu także wtedy, gdy do wyodrębnienia tego lokalu lub zmiany sposobu korzystania z lokalu, doszło przed dniem 1 stycznia 2008 r. (uchwała Sądu Najwyższego – Izba Cywilna z dnia 8 października 2015 r., sygn. III CZP 53/15).

Istotne jest bowiem, że trwały sposób korzystania przez powodów z nieruchomości strony pozwanej w zakresie dotyczącym garażu, odbiegający od celu mieszkaniowego, na który nieruchomość została pierwotnie oddana w użytkowanie wieczyste, istnieje w dacie wypowiedzenia przez właściciela gruntu dotychczasowej stawki opłaty rocznej i usprawiedliwia propozycję jej podwyższenia na przyszłość w świetle art. 73 ust. 2a GospNierU. Nie ma przy tym wątpliwości, że 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 GospNierU (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 16 listopada 2012 roku, III CZP 62/12, OSNC 2013, nr 5, poz. 56).

W przedmiotowej sprawie natomiast nie ulega wątpliwości, że lokal użytkowany przez powodów jest garażem i stanowi odrębny lokal użytkowy, wyodrębniony w budynku mieszkalnym, zaś jego trwałe przeznaczenie stanowi cel parkingowy. Reasumując należało stwierdzić, że strona pozwana była w pełni uprawniona do zmiany stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego zajmowanego przez powodów garażu.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy, na podstawie art. 385 k.p.c., oddalił apelację jako bezzasadną.