

NIERUCHOMOŚCI

Stawka rocznej opłaty za miejsce w garażu a odrębna własność

Renata Krupa-Dąbrowska, 12.10.2015 aktualizacja: 12.10.2015, 11:14

Można zmienić stawkę rocznej opłaty za miejsce w garażu, jeżeli przepis, który na to pozwala, wszedł w życie po ustanowieniu jego odrębnej własności.

Sąd Najwyższy podjął uchwałę ważną dla właścicieli mieszkań posiadających miejsca postojowe w garażu podziemnym.

Była to odpowiedź na pytanie prawne Sądu Okręgowego w Warszawie. Chodziło o wysokość stawki opłaty za użytkowanie wieczyste za miejsce postojowe w garażu traktowanym jako odrębny lokal. W 2010 r. zmienił ją zarząd dzielnicy Śródmieście. Zamiast 1 proc. wprowadził 3 proc. wartości nieruchomości.

Właściciele mieszkania, do których należało miejsce postojowe w tym garażu, odwołali się od zmiany stawki do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie. Ich zdaniem miejsce postojowe jest przypisane do mieszkania. Oznacza to, że w jego wypadku powinna obowiązywać taka sama stawka jak za mieszkanie, czyli 1 proc. Wykorzystują je bowiem w celach czysto prywatnych. Trzymają na nim samochód osobowy, a nie np. ciężarówkę.

Samorządowe Kolegium oddaliło jednak ich wniosek. Tak samo Sąd Rejonowy w Warszawie, do którego trafił sprzeciw od orzeczenia SKO.

Sąd zwrócił uwagę, że wysokość stawki opłat zależy od celu, na który oddano nieruchomość w umowie ustanawiającej użytkowanie wieczyste. Dodatkowo sąd rejonowy wskazał, że art. 73 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, że jeżeli tych celów jest więcej, pod uwagę bierze się ten o charakterze podstawowym. W ust.

2a pkt 1 art. 73 ustawy przewiduje się, że zasadę tę stosuje się także do udziału w prawie użytkowania wieczystego w razie ustanowienia odrębnej własności lokalu, którego przeznaczenie jest inne aniżeli cel, na jaki przeznaczono grunt.

Wątpliwości prawnych, czy art. 73 ust. 2a pkt 1 można stosować także do garaży wyodrębnionych przed wejściem przepisu w życie, nabrał Sąd Okręgowy w Warszawie, do którego trafiło odwołanie od wyroku sądu niższej instancji. Przepis ten wszedł bowiem w życie 1 stycznia 2008 r., a garaż wyodrębniono dwa lata wcześniej – w 2006 r. Sąd okręgowy postanowił więc zadać Sądowi Najwyższemu pytanie prawne, czy w przypadkach takich jak ten stosuje się wspomniane uregulowanie czy też nie.

Odpowiedź Sądu Najwyższego nie jest korzystna dla właścicieli miejsc postojowych w garażu. Ucieszy natomiast gminy. Wynika z niej bowiem, że na podstawie wspomnianego art. 73 ust. 2a pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami można zmieniać stawki opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste także wtedy, gdy własność garażu wyodrębniono przed dniem wejścia tego przepisu w życie. W tym wypadku więc zarząd dzielnicy miał prawo podnieść stawki za garaż.

sygnatura akt: III CZP 53/15

© Licencja na publikację © © Wszystkie prawa zastrzeżone

źródło: Rzeczpospolita

TAGI: [Sąd Najwyższy](#) [Prawo](#) [Użytkowanie wieczyste](#) [Własność nieruchomości](#) [Prawo dla ciebie](#)
microsoft news Feed



foto: Fotorzeka, Rafał Guz