

Sygn. akt III CZP 6/18

UCHWAŁA

Dnia 6 czerwca 2018 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

Prezes SN Dariusz Zawistowski (przewodniczący)

SSN Krzysztof Strzelczyk

SSN Maria Szulc (sprawozdawca)

Protokolant Bożena Kowalska

w sprawie z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W.
przeciwko Miastu W.
o ustalenie,
po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym
w dniu 6 czerwca 2018 r.,
zagadnienia prawnego
przedstawionego przez Sąd Okręgowy w W.
postanowieniem z dnia 21 listopada 2017 r., sygn. akt V Ca (...),

"Czy dopuszczalne jest wypowiedzenie opłaty rocznej z tytułu
użytkowania wieczystego miejsca postojowego (parkingowego), które
stanowi część udziału w użytkowaniu wieczystym?"

podjął uchwałę:

**Oplata roczna z tytułu wieczystego użytkowania związanego z
prawem własności wyodrębnionego lokalu użytkowego
pełniącego funkcję garażu wielostanowiskowego powinna być
wypowiedziana w całości wszystkim współwłaścicielom tego
lokalu (art. 78 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o
gospodarce nieruchomościami, t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 121
ze zm.).**

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w W. wyrokiem z dnia 9 listopada 2016 r. ustalił, że wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego udziału 4/6 z 15180/314317 w nieruchomości gruntowej oznaczonej numerem 2/13, położonej w W. i objętej księgą wieczystą (...), do uiszczenia której była zobowiązana Spółdzielnia Mieszkaniowa (...), wynosi za rok 2012 – 579,26 zł, za rok 2013 – 877,24 zł, a za rok 2014 i następne 1 175,42 zł.

Sąd Okręgowy, rozpoznając apelację powódki, powziął poważne wątpliwości i przedstawił je Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia w przedstawionym na wstępie zagadnieniu prawnym. Wskazał, że zagadnienie dotyczy wypowiedzenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego miejsca postojowego stanowiącego współwłasność w częściach ułamkowych, które stanowi część udziału w użytkowaniu wieczystym. Podzielając pogląd wyrażony przez Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 14 maja 2014 r., III CZP 19/14 (OSNC 2015 r., nr 2, poz. 19, Prok. i Pr. – wkł. 2015 r., nr 9, poz. 45, Rzeczpospol. PCD 2014 r., nr 111, poz. 3, Biul. SN 2014 r., nr 5, poz. 8 - 9), że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego związanego z prawem własności wyodrębnionego lokalu mieszkalnego powinna być wypowiedziana w całości wszystkim współwłaścicielom, wskazał na wątpliwość wynikającą z tego, że nie dotyczy on lokalu niemieszkalnego – garażu. Przytoczył również odmienne stanowisko prezentowane w orzecznictwie sądów powszechnych, zgodnie z którym skoro art. 78 ust. 1 u.g.n. nie reguluje wypowiedzenia opłaty rocznej w przypadku wielości użytkowników wieczystych, a odmienność charakteru wyodrębnionego lokalu mieszkalnego i lokalu niemieszkalnego – garażu przemawia przeciwko pogładowi wyrażonemu w uchwale z dnia 14 maja 2014 r., III CZP 19/14, to taka wykładnia utrudniałaby nie tylko możliwość zakwestionowania wypowiedzenia przez poszczególnych współwłaścicieli garażu, których nie wiążą żadne relacje faktyczne i prawne ale również sprawiałaby istotne problemy w doręczeniu wypowiedzenia wszystkim współużytkownikom wieczystym przez właściciela nieruchomości.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Wymóg związania zagadnienia prawnego ze stanem faktycznym sprawy i niezbędności odpowiedzi dla jej rozstrzygnięcia powoduje konieczność sprecyzowania pojęć zawartych w jego treści. Sądy obu instancji ustaliły, że powódka jest użytkownikiem wieczystym opisanej nieruchomości gruntowej, dla której prowadzona jest księga wieczysta, w udziale wynoszącym 4/6 z 15180/3114317, który to udział jest związany z wyodrębnionym lokalem garażowym, dla którego jest również urządzona księga wieczysta. Przedstawione zagadnienie nie dotyczy zatem „miejsca postojowego, które stanowi część udziału w użytkowaniu wieczystym”, lecz wyodrębnionego lokalu niemieszkalnego - użytkowego, którego współwłaścicielem w 4/6 częściach jest powódka, uprawniona z tego tytułu zarówno do udziału 4/6 z 15180/314317 części w nieruchomości wspólnej jako prawie związanym z własnością lokalu, jak i w prawie do gruntu, a więc w wieczystym użytkowaniu.

Przedmiotem wspólności współwłaścicieli jest lokal, udział w nieruchomości wspólnej i udział w prawie użytkowania wieczystego. W takim przypadku ma zastosowanie zasada jedności udziału w prawie wieczystego użytkowania, zgodnie z którą udział ten nie ulega podziałowi w taki sposób, że każdemu ze współwłaścicieli lokalu niemieszkalnego przysługuje odrębny udział w nieruchomości wspólnej, lecz każdemu z nich przysługuje udział w udziale wieczystego użytkowania stosownie do posiadanych udziałów we współwłasności lokalu (uchwały Sądu Najwyższego z dnia 3 października 2003 r., III CZP 65/03, OSNC 2004 r., nr 12, poz. 189, z dnia 14 lipca 2005 r., III CZP 43/05, OSNC 2006 r., nr 6, poz. 98, z dnia 12 grudnia 2012 r., III CZP 82/12, OSNC 2013 r., nr 6, poz. 75, z dnia 14 maja 2014 r., III CZP 19/14).

Opłata roczna za wieczyste użytkowanie określona jest w drodze umowy pomiędzy właścicielem gruntu a wieczystym użytkownikiem, a zasady jej ustalania, w tym aktualizacji, uregulowane zostały w art. 78 - 81 u.g.n. Wypowiedzenie opłaty rocznej jest jednostronną czynnością prawa cywilnego właściciela gruntu i musi odpowiadać wymaganiom określonym w art. 78 ust. 1 u.g.n. W przypadku, gdy użytkowanie wieczyste jest przedmiotem współużytkowania w częściach ułamkowych, a więc właściciela łączy ze współużytkownikiem odrębny stosunek prawny, oświadczenie o wypowiedzeniu opłaty rocznej odpowiadającej ich

udziałowi we współużytkowaniu musi być złożone wszystkim współużytkownikom, bo odnosi ono skutek tylko wobec adresata.

Podzielić trzeba w całości pogląd wyrażony w uchwale z dnia 14 maja 2014 r., III CZP 19/14, jako aktualny także w stosunku do wyodrębnionego lokalu użytkowego o funkcji garażu pozostającego we współwłasności. Mimo odmiennej funkcji użytkowej oraz pewnej odrębności praw związanych z lokalem mieszkalnym, związanych z jego przeznaczeniem (prawo do mieszkania), konstrukcja prawna obu typów lokali jest taka sama, a wyodrębniony lokal stanowiący garaż wielostanowiskowy nie ma odrębnego statusu w polskim systemie prawnym (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 16 listopada 2012 r., III CZP 62/12, OSNC 2013 r., nr 5, poz. 56, Biul. SN 2012, nr 11, poz. 9). Do wyodrębnionego lokalu użytkowego odnosi się zarówno zasada jedności udziału, jak i stwierdzenie, że opłata ustalana jest odnośnie do każdego, określonego ułamkowo, udziału w wieczystym użytkowaniu związanym z prawem własności odrębnej nieruchomości, jaką jest wyodrębniony lokal i jest to jedna opłata roczna dla udziału, a nie dla poszczególnych udziałów współwłaścicieli w tym udziale. Przychylić się trzeba do argumentu, że w świetle art. 78 ust. 1 u.g.n. oświadczenie o wypowiedzeniu opłaty dotyczy każdego uczestnika wieczystego, niezależnie od tego, czy przysługuje mu samodzielne prawo do udziału w użytkowaniu wieczystym związanym z danym lokalem, czy prawo wspólne, w częściach ułamkowych z innymi współwłaścicielami tego lokalu. Względem lokali użytkowych aktualne jest też stwierdzenie, że złożenie przez jednego ze współwłaścicieli lokalu wniosku wszczynającego postępowanie administracyjne o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona, nie stanowi czynności zachowawczej, o której mowa w art. 209 k.c. Zastosowanie będzie miał argument funkcjonalny dotyczący wyeliminowania sytuacji, w której, sprzecznie z zasadą jedności udziału, w ramach jednego udziału w prawie użytkowania wieczystego mogłoby dojść do zróżnicowania części jednej opłaty ustalonej dla udziału. Nie stanowi wystarczającego uzasadnienia dla poglądu przeciwnego argument odwołujący się do trudności praktycznych ze złożeniem oświadczenia wielu współwłaścicielom wyodrębnionego lokalu jako związanej z określoną sytuacją faktyczną a nie prawną, tym bardziej że w tej sprawie jest trzech współwłaścicieli.

W stosunku do lokali garażowych o innym statusie (przynależnych do lokalu mieszkalnego) problem jest związany ze współwłasnością lokalu mieszkalnego.

Z tych względów Sąd Najwyższy rozstrzygnął przedstawione zagadnienie prawne na podstawie art. 390 § 1 k.p.c.

aj

r.g.