

Sygn. akt I C 290/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 października 2018r.

Sąd Rejonowy w Gdyni, Wydział I Cywilny

w składzie

Przewodniczący: SSR Adrianna Gołuńska-Łupina

Protokolant: st. sek. sąd. Małgorzata Świst

po rozpoznaniu w dniu 09 października 2018 r. w Gdyni

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółki z o.o. w G.

przeciwko Skarbowi Państwa- Prezydentowi Miasta G.

o zapłatę

I. oddala powództwo;

II. zasądza od powoda (...) spółki z o.o. w G. na rzecz pozwanego Skarbu Państwa- Prezydenta Miasta G. kwotę 3600 zł. (trzy tysiące sześćset złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

Sygn. akt: I C 290/18

UZASADNIENIE

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pismem z dnia 22 grudnia 2015 roku Prezydent Miasta G., działając w imieniu Skarbu Państwa, wypowiedział powódce dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonych jako działki nr (...) (dawniej 726/2) objętą księgą wieczystą nr (...) (dawniej 724/2), nr (...) (dawniej 142/3) objęte księgą wieczystą nr (...) (dawniej 166/3), nr (...) (dawniej 171/4) nr (...) (dawniej 727/2) objęte księgą wieczystą nr (...) (dawniej 745/2) objętą księgą wieczystą nr (...) i zaproponował ustalenie nowej wysokości opłaty rocznej w kwocie 31.943,04 zł (zamiast 4.687,19 zł).

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o wypowiedzenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego z dnia 22.12.2015r. k. 64-64v. akt administracyjnych Urzędu Miasta G.)

We wniosku skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w G. powódka (...) Sp. z o.o. w G. domagała się ustalenia, iż aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych położonych w G. przy ul. (...) oznaczonych jako działki nr (...) (dawniej 726/2) objęta księgą wieczystą nr (...) (dawniej 724/2), nr (...) (dawniej 142/3) objęte księgą wieczystą nr (...) (dawniej 166/3), nr (...) (dawniej 171/4) nr (...) (dawniej 727/2) objęte księgą wieczystą nr (...) (dawniej 745/2) objęta księgą wieczystą nr (...) jest nieważna lub bezskuteczna ewentualnie, że jest nieuzasadniona, albo że jest uzasadniona w mniejszej wysokości.

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o: pozew – k. 7-13)

Orzeczeniem z dnia 10 października 2017 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze w G. w sprawie SKO Gd/774/16 oddaliło powyższy wniosek.

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o: orzeczenie – k. 36-33 akt SKO Gd/774/16)

Przesyłka zawierająca powyższe orzeczenie, kierowana na adres pełnomocnika powódki została awizowana po raz pierwszy dnia 17 października 2017 roku. Następnie na skutek niepodjęcia jej w terminie, przesyłka została awizowana po raz drugi dnia 26 października 2017 roku. Wobec niepodjęcia przesyłki w terminie, dnia 03 listopada 2017 roku dokonano zwrotu przesyłki. Skutek doręczenia nastąpił dnia 02 listopada 2017 roku. Orzeczenie uprawomocniło się w dniu 17 listopada 2017 roku.

(dowód: przesyłka – k. 42 akt SKO Gd/774/16)

Dnia 23 lutego 2018 roku powódka wniosła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w G. sprzeciw od wydanego orzeczenia z dnia 19 lutego 2018 roku wraz z wnioskiem o przywrócenie terminu do złożenia sprzeciwu.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o: sprzeciw – k. 14-21)

Sąd zważył, co następuje:

W myśl art. 238 k.c. użytkownik wieczysty nieruchomości uiszcza na rzecz właściciela tej nieruchomości przez czas trwania swego prawa opłatę roczną. Szczegółowo kwestię pobierania opłat reguluje art. 71 i następne ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.10.102.651 j.t. ze zm., dalej zw. u.g.n.). Zgodnie z art. 71 ust. 1 u.g.n. za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się opłaty w postaci pierwszej oraz dalszych rocznych. Obowiązek uiszczania opłat rocznych przez cały okres trwania użytkowania wieczystego obciąża każdego użytkownika wieczystego w terminie do dnia 31 marca każdego roku – z góry za dany rok. Wysokość opłat ustala się według stawki procentowej (uzależnionej od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość została oddana) oraz ceny nieruchomości gruntowej (art. 72 w zw. z art. 67 u.g.n.). Aktualizacja opłaty rocznej odbywa się w trybie art. 77 u.g.n. i pozostaje uzależniona od zmiany wartości nieruchomości ustalonej na podstawie sporządzonego operatu szacunkowego. Dokonuje się jej w trybie wypowiedzenia dotychczasowej opłaty przez właściciela zawierającego jednocześnie ofertę nowej wysokości opłaty (art. 78 u.g.n.). Wypowiedzenie jako jednostronna czynność prawna zakłada stosowny termin do jej zakwestionowania przez drugą stronę umowy – użytkownika wieczystego, który wynosi 30 dni (art. 78 ust. 2 u.g.n.). Tej zatem stronie w podanym powyżej terminie przysługuje uprawnienie do złożenia wniosku o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Wniosek taki składa się do samorządowego kolegium odwoławczego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości. Orzeczenie SKO wydane na skutek złożenia takiego wniosku ma charakter ustalający.

Orzeczenie SKO kończy jednocześnie etap procedury administracyjnej w tym zakresie. Kolejno, zarówno użytkownik wieczysty jak i stosowny organ, może wnieść sprzeciw otwierający drogę sądową przed sądem powszechnym. Dopuszczalność drogi sądowej w sporze pomiędzy Skarbem Państwa – ewentualnie stosowną jednostką samorządu terytorialnego jako właścicielem gruntu a użytkownikiem wieczystym tego gruntu o wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego reguluje art. 80 ust. 1 zdanie drugie u.g.n. W razie wniesienia sprzeciwu (w terminie 14 dni) kolegium przekazuje właściwemu Sądowi akta sprawy wraz ze sprzeciwem. W tej sytuacji wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości zastępuje pozew (art. 80 ust. 2 u.g.n. w zw. z art. 78 ust. 2 tej ustawy).

Wskazać w związku z powyższym należy, że po przekazaniu akt sprawy administracyjnej do Sądu przez SKO zadaniem Sądu w pierwszej kolejności jest kontrola prawidłowości dochowania terminów w postępowaniu poprzedzającym cywilne postępowanie sądowe, a zatem na etapie przejściowej niedopuszczalności drogi sądowej. Procedura sądowa pozostaje bowiem uzależniona od skutecznego złożenia wniosku zastępującego pozew (w myśl art. 78 ust. 2 u.g.n.) i kolejno sprzeciwu od orzeczenia samorządowego kolegium odwoławczego. Dopiero bowiem terminowe wniesienie

sprzeciwu od orzeczenia SKO kończy etap przedsądowego–administracyjnego trybu postępowania w przedmiotowej materii.

Słusznie wskazuje się, że postępowanie o aktualizację rocznej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, które uregulowane jest w art. 78-81 u.g.n. chociaż przebiega w dwóch fazach, z których pierwsza prowadzona jest przed SKO, zaś druga, jeśli do niej dojdzie, toczy się przed sądem powszechnym, w drodze procesu cywilnego, w każdym jego stadium dotyczy sprawy cywilnej. Okoliczność, że w postępowaniu przed SKO, z mocy art. 79 ust. 7 u.g.n., mają odpowiednie zastosowanie wskazane przepisy kodeksu postępowania administracyjnego, nie oznacza, że sprawa ta w jakimkolwiek jej stadium uzyskuje charakter sprawy administracyjnej (zob. wyrok NSA z dnia 26.08.2015 r., I OSK (...), Lex nr 1796891).

Powódka w ustawowym terminie (30 dni) złożyła do SKO wnioski o ustalenie, że dokonane przez właściciela gruntu, tj. Skarb Państwa – Prezydenta Miasta G. wypowiedzenie dotychczasowej stawki z tytułu użytkowania wieczystego zajmowanej nieruchomości gruntowej jest nieuzasadnione albo pozostaje uzasadnione w innej wysokości (art. 78 ust. 2 u.g.n.). Orzeczenie tego kolegium zostało doręczone powódce przez awizo ze skutkiem na dzień 02 listopada 2018 roku. Od tego momentu powódce przysługiwało uprawnienie do wniesienia sprzeciwu w okresie dalszych 14 dni. Stosowny sprzeciw wraz z wnioskiem o przywrócenie terminu powódka złożyła dopiero dnia 23 lutego 2018 roku, a więc po upływie ustawowego terminu. Sprawa została przekazana do rozpoznania tut. Sądowi.

Sąd nie podzielił poglądu powódki dotyczącego skuteczności doręczenia orzeczenia SKO. Skarżąca wskazywała, że zawiadomienia o awizowaniu przesyłki nie zostały pozostawione, a nadto, że brak jest możliwości, aby biuro w budynku przy ul. (...) w G., obsługujące m.in. powódkę, było nieczynne w godzinach podejmowania prób doręczenia przesyłki. Powódka przedłożyła do powyższego wniosku jedynie wynik postępowania reklamacyjnego przeprowadzonego przez operatora pocztowego – Poczta Polska S.A., które nie potwierdziło okoliczności wskazywanych przez powódkę. Bez znaczenia dla skuteczności doręczenia był zapis adresata jako „r.pr. (...) Sp. z o.o.” Taki bowiem adres sama powódka wskazała we wniosku z dnia 25 stycznia 2016 roku. Zdaniem Sądu przesyłka zawierająca orzeczenie SKO z dnia 10 października 2017 roku została prawidłowo adresowana. Natomiast innych dowodów w tym przedmiocie powódka nie zaoferowała w niniejszym postępowaniu.

Na rozprawie dnia 09 października 2018 roku Sąd oddalił wniosek o przywrócenie terminu do złożenia sprzeciwu.

Zgodnie z art. 58 § 1 k.p.a. w razie uchybienia terminu należy przywrócić termin na prośbę zainteresowanego, jeżeli uprawdopodobni, że uchybienie nastąpiło bez jego winy. Natomiast przepisu tego nie stosuje się do terminów materialnoprawnych. Jeśli więc przepisy art. 58–60 k.p.a. regulują wyłącznie przywracanie terminów proceduralnych, to rozstrzygnięcie na ich podstawie w przedmiocie przywrócenia terminu prawa materialnego jest niedopuszczalne i stanowi podstawę do stwierdzenia nieważności wydanego w tym trybie postanowienia (zob. wyrok WSA w Warszawie z 22.01.2008 r., sygn. VI SA/Wa 1845/07, L.). Tak więc wniosek powódki o przywrócenie terminu do złożenia sprzeciwu od orzeczenia SKO z dnia 10 października 2017 roku należało oddalić.

Niewniesienie sprzeciwu, jak i niedochowanie terminu do jego wniesienia prowadzi do tego, że orzeczenie SKO pozostaje w mocy, co nie prowadzi do odrzucenia pozwu, lecz powinno zostać wydane rozstrzygnięcie merytoryczne.

Mając powyższe na uwadze, powództwo w punkcie I. wyroku należało oddalić, albowiem sprzeciw od orzeczenia SKO z dnia 10 października 2017 roku został złożony po terminie.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie przepisu art. 98 k.p.c. w zw. z § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U.2015.1804 ze zm.) i uznając, że pozwana wygrała proces w całości zasądził od powódki na rzecz pozwanego całość kosztów procesu w wysokości 3.600 zł, co stanowi opłatę za czynności fachowego pełnomocnika w osobie radcy prawnego.