

Sygn. akt I ACa 1450/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 stycznia 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Andrzej Struzik (spr.)
Sędziowie:	SSA Anna Kowacz-Braun SSA Regina Kurek
Protokolant:	st.sekr.sądowy Urszula Kłosińska

po rozpoznaniu w dniu 9 stycznia 2015 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa **(...) Spółka jawna B. & G. z siedzibą w K.**

przeciwko **Województwu (...)**

o ustalenie

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 25 kwietnia 2014 r. sygn. akt I C 1379/13

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że nadaje mu brzmienie:

I. ustala, że wypowiedzenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) o powierzchni 0,5611 ha obrębu (...) położonej w K., dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie prowadzi księgę wieczystą numer (...), dokonane przez Województwo (...) pismem z dnia 14 grudnia 2012 r. znak (...) jest bezskuteczne;

II. zasądza od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 7.417 zł (siedem tysięcy czterysta siedemnaście złotych) tytułem kosztów procesu;

2. zasądza od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 6.500 zł (sześć tysięcy pięćset złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I ACa 1450/14

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 23 kwietnia 2014 r. Sąd Okręgowy w Krakowie oddalił powództwo (...) Spółki jawnej B. & G. z siedzibą w K. skierowane przeciwko Województwu (...), którym strona powodowa domagała się ustalenia, że aktualizacja opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w K., stanowiącej działkę nr (...) obr. (...), objętą księgą wieczystą (...) jest nieuzasadniona, z uwagi na to, że wypowiedzenie opłaty rocznej nie zostało złożone użytkownikowi wieczystemu, nie zostało skierowane na jego adres, a ponadto rzeczoznawca majątkowy, sporządzając operat szacunkowy naruszył przepisy art. 153 i art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Uzasadniając ten wyrok sąd I instancji wskazał, że stan faktyczny sprawy był bezsporny. W szczególności użytkownikiem wieczystym wyżej opisanej nieruchomości jest powodowa spółka. Wspólnikami tej spółki są W. G. i A. B.. W dniu 13 grudnia 2012 r. Zarząd Województwa (...) podjął uchwałę nr(...)w sprawie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ww. nieruchomości poprzez wypowiedzenie dotychczasowej opłaty i przedstawienie oferty przyjęcia opłaty w wysokości 104.051,20 zł. W uchwale tej wskazano, że użytkownikami wieczystymi nieruchomości są W. G. i Z. B.. Na podstawie tej uchwały Zarząd Województwa (...) wypowiedział wysokość dotychczasowej opłaty rocznej kierując oświadczenie o wypowiedzeniu do W. G. i Z. B. jako (...) spółki jawnej (...) w K. (...) Sp. j. B. & G. wniosła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w K. o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona, zaś Samorządowe Kolegium Odwoławcze w dniu 23 maja 2013 r. umorzyło postępowanie w sprawie stwierdzając, że użytkownik wieczysty nieruchomości nie otrzymał wypowiedzenia opłaty rocznej, zaś wypowiedzenie to zostało mylnie skierowane do współnika będącej tym użytkownikiem spółki jawnej - W. G. oraz do osoby trzeciej – Z. B.. W konsekwencji, zdaniem Samorządowego Kolegium Odwoławczego, brak było podstawy prawnej do prowadzenia postępowania w sprawie.

W ustawowym terminie(...)Sp. j. B. & G. złożyła sprzeciw od powyższego orzeczenia podnosząc, że wypowiedzenie nie zostało skutecznie dokonane i w konsekwencji aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona. Zdaniem spółki Samorządowe Kolegium Odwoławcze powinno wydać jedno z orzeczeń przewidzianych przez przepis art. 79 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W swych rozważaniach prawnych Sąd Okręgowy, omawiając tryb postępowania w przedmiocie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wskazał, że złożenie sprzeciwu od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego nie powoduje kontroli prawidłowości postępowania przed SKO i jego orzeczenia, ale otwiera drogę sądową, która staje się dopuszczalna niezależnie od treści tego, czy orzeczenie to miało charakter merytoryczny, czy też formalny. Skoro sprzeciw został złożony przez stronę powodową w ustawowym 14-dniowym terminie od daty doręczenia jej orzeczenia Kolegium, droga sądowa jest dopuszczalna. W konsekwencji wniesienia sprzeciwu orzeczenie kolegium utraciło moc, a sąd rozstrzyga spór od nowa i samodzielnie, czyli bada, czy wypowiedzenia opłaty dokonano w sposób prawidłowy, a jeżeli tak, to czy jej aktualizacja jest uzasadniona. Zgodnie z art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami podstawowym warunkiem dokonania aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest wypowiedzenie przez właściciela nieruchomości do 31 grudnia roku poprzedzającego dotychczasowej opłaty. Skoro użytkownikiem wieczystym nieruchomości jest (...) Sp. j. G. & B., będąca odrębnym od współników podmiotem praw i obowiązków, posiadająca zdolność prawną i zdolność do czynności prawnych (art. 8 § 1 k.s.h.), to oświadczenie o wypowiedzeniu opłaty powinno zostać złożone tej spółce. Wypowiedzenie zostało natomiast złożone jednemu ze współników powodowej spółki oraz osobie trzeciej, nie doszło zatem w ogóle do aktualizacji opłaty. Nie można zatem było orzec, że aktualizacja opłaty była nieuzasadniona, co przesądzało oddalenie powództwa. Sąd wskazał przy tym, że między stronami nigdy nie było sporu co do tego, że nie złożono skutecznie oświadczenia o wypowiedzeniu, co uzasadniało zastosowanie art. 98 § 1 k.p.c. do orzeczenia o kosztach procesu.

Apelację od powyższego wyroku wniosła strona powodowa, zaskarżając go w całości i wnosząc o jego zmianę przez ustalenie, że dokonane w dniu 14 grudnia 2014 r. (w apelacji wskazano datę 14 lutego 2012 r., co jednak jest oczywistą omyłką) dotychczasowej wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste ww. nieruchomości i propozycja nowej opłaty są bezskuteczne lub też nieuzasadnione oraz o zasądzenie kosztów postępowania za obie instancje. Zaskarżonemu wyrokowi zarzucono w apelacji naruszenie art. 78 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w zw. z art. 58 § 1 k.c. poprzez przyjęcie, że niedoręczenie aktualizacji opłaty

rocznej użytkownikowi wieczystemu zgodnie z przepisami kodeksu postępowania administracyjnego, a tym samym jego bezskuteczność, prowadzi do bezzasadności żądania ustalenia bezskuteczności wypowiedzenia, mimo iż skutkiem bezskuteczności wypowiedzenia jest bezzasadność aktualizacji opłaty rocznej. Nadto zarzucono naruszenie art. 78 ust. 2 w zw. z art. 80 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami przez przyjęcie, że wniosek o ustalenie, iż aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości podlega oddaleniu w przypadku ustalenia bezskuteczności aktualizacji.

Strona pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Zasadnie strona powodowa podnosi w apelacji, że tryb przewidziany w przepisach art. 78-80 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (określanej w dalszej części uzasadnienia skrótem u.g.n.) jest jedyną przewidzianą przez prawo drogą zakwestionowania tak skuteczności, jak i zasadności wypowiedzenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, niezależnie od tego, czy chodzi o merytoryczną zasadność podwyższenia opłaty, czy też o prawidłowość formalną dokonania wypowiedzenia. W tym też trybie podlega badaniu prawidłowość doręczenia wypowiedzenia użytkownikowi wieczystemu. Takie stanowisko można uznać za utrwalone w orzecznictwie. Dość będzie powołać przytoczone w apelacji orzeczenia, a to: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 czerwca 2010 r. sygn. IV CSK 43/10, wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 26 września 2013 r. sygn. I ACa 464/13 i wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 24 października 2012 r. sygn. I ACa 227/12. W późniejszym postępowaniu o zapłatę podwyższonej opłaty rocznej nie sposób zakwestionować skuteczności dokonanego wypowiedzenia, w tym także na skutek nieprawidłowego doręczenia oświadczenie właściciela nieruchomości. W powołanym wyżej wyroku z dnia 24 czerwca 2010 r. sygn. IV CSK 43/10 Sąd Najwyższy jednoznacznie zajął takie właśnie stanowisko.

W rozpoznawanej sprawie uchwała Zarządu Województwa (...) dotycząca kwestionowanej w niniejszej sprawie aktualizacji opłaty dotknięta była wprawdzie błędem, gdyż nie wskazywała jako użytkownika wieczystego przedmiotowej nieruchomości (...) Sp. J. G. & B., ale W. G. i Z. B., jako współników tej spółki, nie sposób pominąć jednak faktu, że powodowa spółka, będąca rzeczywiście użytkownikiem wieczystym nieruchomości była w tej uchwale wymieniona, zaś wypowiedzenie zostało doręczone W. G. będącej rzeczywiście współnikiem tej spółki. Trzeba też pamiętać, że zgodnie z art. 29 § 1 k.s.h. każdy współnik ma prawo reprezentować spółkę jawną, a zatem doręczenie tylko jednemu ze współników oświadczenia woli kierowanego do spółki wywiera skutki prawne względem spółki. Jakkolwiek zakwestionowanie przez użytkownika wieczystego aktualizacji opłaty rocznej w trybie art. 79-80 u.g.n. nie wymaga wykazania interesu prawnego, to nie sposób w niniejszym postępowaniu zlekceważyć ww. faktów rodzących ryzyko powoływania się w przyszłości na skuteczną aktualizację opłaty.

Nie można też pominąć okoliczności, że to nie osoba trzecia, ale użytkownik wieczysty nieruchomości złożył w trybie art. 79 ust. 2 u.g.n. wniosek do Samorządowego Kolegium Odwoławczego. W konsekwencji orzeczenie SKO wywarło skutki wobec użytkownika wieczystego, a jedyną służącą mu drogą jego wzruszenia było złożenie sprzeciwu. Wniesienie sprzeciwu, zgodnie z art. 80 ust. 3 u.g.n. spowodowało utratę mocy orzeczenia kolegium i konieczność merytorycznego orzeczenia w przedmiocie skuteczności wypowiedzenia przez sąd.

Niesporny w sprawie i oczywisty fakt wadliwości formalnej wypowiedzenia opłaty rocznej przesądza jego bezskuteczność. Sposób orzekania przez sąd w postępowaniu wywołanym sprzeciwem od orzeczenia o wysokości opłaty rocznej został wyjaśniony przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 18 września 2003 r. sygn. I CK 66/02, wydanym jeszcze na gruncie analogicznego do art. 80 u.g.n. uregulowania art. 43c ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości. W tamtym orzeczeniu Sąd Najwyższy wyjaśnił, że uznając, że wysokość opłaty zaoferowanej w wypowiedzeniu nie jest uzasadniona, sąd ustala opłatę w dotychczasowej wysokości, jeżeli natomiast uzna, że zaoferowana wysokość opłaty jest uzasadniona, oddala powództwo, natomiast jeśli uzna, że podwyższenie opłaty jest uzasadnione w mniejszej wysokości niż zaoferowanej w wypowiedzeniu, to tę wysokość samodzielnie ustala. Wskazane w tym orzeczeniu sposoby rozstrzygnięcia dotyczą

jednak merytorycznej zasadności podwyższenia opłaty. W obecnie rozpoznawanej sprawie istotą rozstrzygnięcia jest natomiast formalna bezskuteczność wypowiedzenia opłaty. Sąd Apelacyjny w obecnym składzie akceptuje stanowisko wyrażone przez Sąd Apelacyjny w Szczecinie z dnia 24 października 2012 r. sygn. I ACa 227/12, że ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest możliwe tylko w przypadku skutecznie dokonanego wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej, zaś skoro do skutecznego wypowiedzenia nie doszło, obowiązuje opłata w dotychczasowej stawce, a sąd, rozstrzygając sprawę w trybie art. 80 u.g.n. ustala bezskuteczność wypowiedzenia opłaty. Mając na uwadze regulację zawartą w ww. przepisie, która nie wymaga sprecyzowania w sprzecznie żądania, orzeczenie o nieskuteczności wypowiedzenia nie jest orzeczeniem wykraczającym poza granice rozpoznania wyznaczone sprzeciwem i nie narusza przepisu art. 321 § 1 k.p.c. nawet, gdy w sprzecznie domagano się ustalenia, że aktualizacja opłaty nie jest uzasadniona.

Z powyższych przyczyn apelacja okazała się uzasadniona i na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. należało zmienić zaskarżony wyrok i ustalić bezskuteczność wypowiedzenia opłaty.

Zasadnym było też zasądzenie od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kosztów procesu stosownie do zasady z art. 98 § 1 k.p.c. Trzeba mieć na uwadze, że potrzeba wszczęcia niniejszego postępowania wynikała z istotnego błędu strony pozwanej, zaś niewzruszenie wypowiedzenia w trybie ustawą przewidzianym mogło wywoływać uzasadnione obawy strony powodowej co do negatywnych dla niej następstw na przyszłość. Z tej przyczyny zmieniono także orzeczenie o kosztach procesu w I instancji zasądzając kwotę 7417 zł, na którą składa się uiszczona przez stronę powodową opłata od pozwu w wysokości 3.800 zł oraz koszty zastępstwa przez radcę prawnego, a to wynagrodzenie w stawce minimalnej 3.600 zł i opłata skarbową od pełnomocnictwa 17 zł.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. zasądzając od strony pozwanej na rzecz strony powodowej uiszczoną opłatę od apelacji w kwocie 3.800 zł i koszty zastępstwa przez radcę prawnego w stawce minimalnej wynoszącej 2.700 zł.