

Sygn. akt I ACa 169/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 czerwca 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Tomasz Szabelski (spr.)
Sędziowie:	SA Anna Beniak SO del. Barbara Krysztofiak
Protokolant:	stażysta Joanna Płoszaj

po rozpoznaniu w dniu 26 czerwca 2013 r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa **Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta Ł.**

przeciwko (...) **spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł.**

o zapłatę

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 14 grudnia 2012 r. sygn. akt I C 1530/12

1. oddala apelację;

2. zasądza od Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta Ł. na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt I ACa 169/13

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 14 grudnia 2012r., w sprawie z powództwa Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta Ł. przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. o zapłatę, Sąd okręgowy w Łodzi oddalił powództwo i zasądził od strony powodowej na rzecz pozwanej spółki kwotę 3.617 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Powyższy wyrok zapadł na podstawie poczynionych przez Sąd Okręgowy ustaleń faktycznych, które Sąd Apelacyjny podzielił i przyjął za własne i z których wynika, że Skarb Państwa jest właścicielem nieruchomości gruntowych

położonych w Ł. przy ul. (...), tj. nieruchomości stanowiącej działkę gruntu o nr(...) o pow. 1,4988 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) oraz nieruchomości składającej się z działek gruntu

o (...) o łącznej powierzchni 2,9883 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). Wskazane działki gruntu zostały utworzone z podziału działki gruntu nr (...).

W dniu 12 grudnia 1997r. (...) spółka z o.o. w W. zawarła z (...) spółką z o.o. w Ł. umowę przeniesienia prawa użytkowania wieczystego działki gruntu położonej w Ł. przy ul. (...), oznaczonej jako działka gruntu nr (...) o powierzchni 4 ha 48 ar 71 m² wraz z prawem własności stanowiących odrębną własność budynków i urządzeń.

Wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), stanowiącej działki gruntu o nr(...) wynosiła 13.649,76 złotych.

Pismem z dnia 5 września 2011r. Prezydent Miasta Ł. wypowiedział pozwanej spółce dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ul. (...) w Ł., stanowiącej działki gruntu o nr (...) i ustalił ją na kwotę 108.408,90 złotych, zaś pismem z dnia 6 września 2011r. wypowiedział wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ul. (...) w Ł., stanowiącej działkę gruntu o nr (...) i ustalił ją na kwotę 52.985,58 złotych. Nowe opłaty miały obowiązywać od dnia 1 stycznia 2012r.

W dniu 11 października 2011r. do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ł. wpłynęły wnioski pozwanej spółki o ustalenie, że aktualizacje opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowych nieruchomości są uzasadnione w innej tj. niższej wysokości.

Orzeczeniami z dnia 15 grudnia 2011r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Ł. umorzyło postępowania w sprawach wszczętych powyższymi wnioskami strony pozwanej. W uzasadnieniu wskazano, że postępowanie o ustalenie, czy aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest uzasadniona w innej wysokości stało się bezprzedmiotowe, bowiem oświadczenie o wypowiedzeniu dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego (będące oświadczeniem woli właściciela gruntu) nie zostało skutecznie doręczone użytkownikowi wieczystemu zgodnie z art. 40 § 1 k.p.a. w zw. z art. 78 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wobec tego oświadczenie woli o wypowiedzeniu dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nie wywołało żadnych skutków prawnych. W związku z tym, że przedmiotem postępowania przed Kolegium mogło być tylko prawidłowe (niewadliwe) i skutecznie doręczone oświadczenie o wypowiedzeniu opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, to w przypadku jego nieskutecznego doręczenia, postępowanie nie mogło być dalej prowadzone (stało się bezprzedmiotowe) i Kolegium nie mogło też wydać ani orzeczenia o oddaleniu wniosku użytkownika wieczystego, ani orzeczenia o ustaleniu nowej wysokości opłaty, na podstawie art. 79 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Powyższe orzeczenia nie zostały zaskarżone przez którąkolwiek ze stron.

W dniu 2 kwietnia 2012r. na rachunku bankowym strony powodowej została zaksięgowana kwota 13.649,76 złotych tytułem opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) za rok 2012, uiszczona przez pozwaną spółkę.

W dniu 31 maja 2012r. pozwana spółka otrzymała monit dotyczący uiszczenia opłaty za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości w wysokości 147.744,72 złotych oraz odsetek za opóźnienie w wysokości 3.489,48 złotych i kosztów wystawienia w wysokości 5,65 złotych.

W świetle powyższych ustaleń Sąd Okręgowy oddalił wytoczone powództwo, stwierdzając jego bezzasadność. Sąd podniósł bowiem, że stosownie do treści art. 77 ust. 1 u.g.n. wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, z zastrzeżeniem ust. 2 i 2a, podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej

stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty. Właściwy organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej powinien wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty, do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego, przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia jej nowej wysokości. W wypowiedzeniu należy wskazać sposób obliczenia nowej wysokości opłaty i pouczyć użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Do wypowiedzenia dołącza się informację o wartości nieruchomości, o której mowa w art. 77 ust. 3 u.g.n. oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym. Do doręczenia wypowiedzenia stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego (art. 78 ust. 1 u.g.n.). Użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia, złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości (art. 78 ust. 2 i 4 u.g.n.). Złożenie wniosku nie zwalnia z obowiązku uiszczenia opłat w dotychczasowej wysokości. W przypadku niezłożenia wniosku do SKO właściwy organ oraz użytkownika wieczystego obowiązują nowa wysokość opłaty zaoferowana w wypowiedzeniu.

W razie złożenia stosownego wniosku do SKO, jak wyjaśnił dalej Sąd, Kolegium powinno dążyć do polubownego załatwienia sprawy w drodze ugody. Jeżeli do ugody nie doszło, Kolegium wydaje orzeczenie o oddaleniu wniosku lub o ustaleniu nowej wysokości opłaty. Od orzeczenia SKO odwołanie nie przysługuje (art. 79 ust. 3 u.g.n.). Od orzeczenia Kolegium właściwy organ lub użytkownik wieczysty mogą natomiast wnieść sprzeciw w terminie 14 dni od dnia doręczenia orzeczenia. Wniesienie sprzeciwu jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości. Kolegium przekazuje właściwemu sądowi akta sprawy wraz ze sprzeciwem. Wniosek, o którym mowa w art. 78 ust. 2, zastępuje pozew. W razie wniesienia sprzeciwu w terminie, orzeczenie traci moc, nawet gdy sprzeciw odnosi się tylko do części orzeczenia (art. 80 ust. 1 - 3 u.g.n.).

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy podniósł, że w sprawie bezsporną jest okoliczność, iż pozwana spółka w terminie złożyła wnioski do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ł. o ustalenie, że aktualizacje opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowych nieruchomości są uzasadnione w innej tj. niższej wysokości. Natomiast orzeczeniami z dnia 15 grudnia 2011r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Ł. umorzyło postępowania w sprawach wszczętych powyższymi wnioskami strony pozwanej. Sąd zwrócił uwagę, że w uzasadnieniach powyższych rozstrzygnięć wskazano, iż postępowanie o ustalenie, czy aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest uzasadniona w innej wysokości stało się bezprzedmiotowe, wobec stwierdzenia bezskutecznego doręczenia wypowiedzenia dotychczasowych warunków opłaty za użytkowanie wieczyste, a zatem wobec braku podstaw do merytorycznej oceny przedmiotowych wniosków.

Wobec powyższego, zdaniem Sądu, uwzględniając fakt, że procedurę ustalania nowej wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste uregulowano w przepisach art. 78 - 80 u.g.n., zaś w myśl art. 78 ust. 4 u.g.n. i 79 ust. 4 u.g.n., nowa wysokość opłaty zaoferowana w wypowiedzeniu obowiązuje tylko w dwóch wypadkach, tj. w razie niezłożenia wniosku do SKO o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona lub uzasadniona w innej wysokości (art. 78 ust. 4 u.g.n.), jak i w razie oddalenia wniosku przez SKO (art. 79 ust. 4 u.g.n.), co w analizowanym przypadku nie miało miejsca, to w przekonaniu Sądu Okręgowego, strony obowiązuje opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego w dotychczasowej wysokości, co skutkowało koniecznością oddalenia powództwa. Powołane orzeczenia SKO w przedmiocie umorzenia postępowania, które nie zostały zaskarżone przez żadną ze stron, uniemożliwiają bowiem w przekonaniu Sądu I instancji, pozytywne rozstrzygnięcie zgłoszonego powództwa. Tym bardziej, że opłata w dotychczasowej wysokości została przez stronę pozwaną uiszczona w pełnej wysokości, a zatem pozwana spółka dopełniła swoich obowiązków wynikających z użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości.

W przedmiocie kosztów procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 kpc, tj. w myśl zasady odpowiedzialności stron za wynik procesu.

Strona powodowa zaskarżyła powyższy wyrok apelacją w całości, zarzucając naruszenie zarówno prawa:

I. procesowego, które miało istotny wpływ na treść rozstrzygnięcia, tj.:

1) art. 233 § 1 kpc w zw. z art. 78 ust. 1 ustawy z 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. - Dz. U. z 2010 r. Nr 102 poz. 651 ze zm.; dalej u.g.n.) przez sformułowanie na podstawie materiału dowodowego zebranego w sprawie błędnego wniosku, prowadzącego do uznania, że dokonane przez stronę powodową wypowiedzenie pozwanemu opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nie było skuteczne;

2) art. 233 § 1 kpc, przez sformułowanie przez Sąd wniosków z naruszeniem reguł logicznego rozumowania i formalnych schematów powiązań między podstawami wnioskowania i wnioskami, tj. poprzez uznanie, że strona pozwana złożyła w terminie wnioski do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ł. i w efekcie ustalenie, że aktualizacja opłat rocznych jest uzasadniona w niższej wysokości i jednocześnie uznanie, że wypowiedzenie dotychczasowej opłaty – jako doręczone nieskutecznie – nie nastąpiło;

3) art. 233 § 1 kpc przez sformułowanie przez Sąd wniosków sprzecznych z zasadami doświadczenia życiowego wyznaczającymi granice dopuszczalnych wniosków i stopień prawdopodobieństwa ich występowania w danej sytuacji, tj. przez błędne uznanie – za organem administracji – że doręczyciel (...), który doręczał przesyłkę pod wpisany na przesyłce adres w Ł., ul. (...), doręczył przesyłkę na adres W., ul. (...) innemu podmiotowi;

4) art. 78 ust. 1 u.g.n. w zw. z art. 45 kpa, poprzez jego niezastosowanie i uznanie, że pismo doręczone w lokalu siedziby osoby prawnej do rąk uprawnionej osoby jest doręczone nieskutecznie;

II. jak i materialnego, tj.:

1) art. 78 w zw. z art. 79 ust. 4 u.g.n. w zw. z art. 105 kpa, poprzez jego błędne zastosowanie, polegające na przyjęciu, że w niniejszej sprawie został skutecznie złożony wniosek do SKO, podczas gdy postępowanie przed SKO zostało umorzone;

2) art. 79 ust. 4 w zw. z art. 78 ust. 1 w zw. z art. 79 ust. 5 u.g.n., przez ich niewłaściwe zastosowanie, polegające na badaniu w procesie o zapłatę skuteczności wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, w sytuacji gdy prawomocnym orzeczeniem SKO postępowanie administracyjne przed tym organem zostało umorzone.

W odpowiedzi na apelację strona pozwana wniosła o jej oddalenie i zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja jest bezzasadna.

Podniesione przez stronę skarżącą w zgłoszonym środku odwoławczym zarzuty obraży prawa procesowego jak i materialnego, pozostawały bowiem bez wpływu na ocenę prawidłowości zaskarżonego rozstrzygnięcia i winny być podniesione przez Skarb Państwa, jako właściciela nieruchomości, w środkach zaskarżenia na postanowienia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ł. z dnia 15 grudnia 2011r., a nie w sprawie niniejszej. Rzecz bowiem w tym, że wniesiona apelacja podlegała oddaleniu, jako bezzasadna z uwagi na brak co do zasady, w omawianym stanie faktycznym, możliwości skutecznego domagania się zapłaty przez stronę powodową opłaty za wieczyste użytkowanie w nowej wysokości. Wbrew argumentom strony powodowej zawartym zarówno w pozwie, jak i apelacji, istotę sporu w niniejszej sprawie – czego nie wyjaśnił dostatecznie wyczerpująco w pisemnych motywach rozstrzygnięcia Sąd I instancji – stanowi kwestia dopuszczalności skutecznego domagania się w realiach analizowanego przypadku zapłaty należnej i zaległej – w ocenie strony powodowej – opłaty z tytułu użytkowania wieczystego rzeczonych nieruchomości.

Odnosząc się ponownie do prawidłowo ustalonego przez sąd I instancji stanu faktycznego należy podkreślić, że jako właściciel rzeczonych nieruchomości, na których ustanowiono na rzecz pozwanej spółki prawo użytkowania wieczystego, strona powodowa jest bez wątpienia legitymowana do dochodzenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w ujęciu materialno-prawnym, niemniej z uwagi na specyfikę regulacji procedury zmiany wysokości

tej opłaty, uregulowanej wyczerpująco w art. 78 - 80 cytowanej ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. - Dz. U. z 2010r. Nr 102 poz. 651 ze zm. dalej u.g.n.) strona powodowa nie jest legitymowana do wytoczenia niniejszego powództwa w ujęciu formalno-prawnym, wobec niewyczerpania opisanej procedury administracyjnej.

Przed wszystkim uwadze apelującej umyka okoliczność, że wskazanymi orzeczeniami Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ł. z dnia 15 grudnia 2011r. zostały umorzone, jako bezprzedmiotowe, postępowania administracyjne wszczęte z wniosków strony pozwanej o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości (art. 78 ust. 2 i 4 u.g.n.), na co trafnie zwróciła uwagę zarówno strona pozwana, jak i Sąd I instancji.

Nadto żadna ze stron, w tym głównie strona powodowa – jako mająca w tym interes prawny – nie zaskarżyła tych orzeczeń, w celu weryfikacji prawidłowości zawartych w nich rozstrzygnięć, w istocie zasadności dokonanej przez SKO oceny skuteczności doręczenia stronie pozwanej przedmiotowych wypowiedzeń dotychczasowych warunków ukształtowania opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego rzeczonych nieruchomości. Ewentualna odmienna ocena dokonana w wyniku odwołania w zakresie skuteczności doręczenia przedmiotowych wypowiedzeń skutkowałaby uchynieniem kwestionowanych rozstrzygnięć z przekazaniem spraw organowi administracyjnemu do ponownego rozstrzygnięcia. Zaś w zależności od treści ewentualnego ponownego, merytorycznego rozstrzygnięcia przedmiotowych wniosków strony pozwanej przez SKO, stronom tego postępowania przysługiwałaby możliwość wniesienia sprzeciwu, zastępującego pozew, co powodowałoby przekazanie sprawy do rozpoznania właściwemu Sądowi powszechnemu, kończąc w ten sposób administracyjny tryb postępowania w sprawie.

Tymczasem wobec bierności strony powodowej orzeczenia SKO stały się ostateczne, uniemożliwiając aktualnie dokonanie weryfikacji wytoczonego powództwa, a przesłankowo także trafności dokonanej oceny w przedmiocie skuteczności doręczenia przedmiotowych wypowiedzeń, a w konsekwencji zaistnienia podstaw do dochodzenia należności z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste rzeczonych nieruchomości w nowych, zwiększonych wielkościach.

W tym miejscu dodatkowo należy podnieść niespójność formułowanych przez apelującą zarzutów obraży art. 78 – 80 u.g.n., polegającą na akcentowaniu wadliwości kwestionowanych de facto orzeczeń SKO w przedmiocie umorzenia rzeczonych postępowań aktualizacyjnych, jako niedopuszczalnych, bowiem innych niż określone w katalogu ujętym w art. 79 ust. 3 u.g.n., w sytuacji, gdy Skarb Państwa jako strona tego postępowania mimo wszystko ich nie zaskarżył, co tym bardziej – choćby właśnie z tego względu – powinien był uczynić, prezentując przedstawione stanowisko. Natomiast rolą Sądów powszechnych orzekających w niniejszej sprawie nie jest aktualnie weryfikacja trafności poszczególnych, ostatecznych rozstrzygnięć organów administracyjnych.

Stąd abstrahując od oceny zasadności formułowanych przez stronę powodową zarzutów w przedmiocie trafności ustalenia – co do skuteczności doręczenia przedmiotowych wypowiedzeń, dokonanego przez SKO – okoliczności te pozostawały poza zakresem kognicji Sądów powszechnych w niniejszej sprawie, bez względu na ich bez wątpienia cywilno-prawną naturę. Jednak skoro właściwy do weryfikacji dopuszczalności, poprawności i zasadności kształtowania opłat z tytułu użytkowania wieczystego organ administracyjny, z inicjatywy pozwanej spółki, dokonał niekorzystnej – z punktu widzenia interesów strony powodowej – oceny przedłożonego do rozpoznania stanu faktycznego, umarżając wprawdzie postępowania, ale w uzasadnieniach swoich orzeczeń wskazując wyraźnie przyczyny takich rozstrzygnięć, tj. bezprzedmiotowość postępowania administracyjnego, wobec bezskuteczności przedmiotowych wypowiedzeń, w efekcie wadliwości ich doręczeń, a zatem braku podstaw do oceny dopuszczalności i zasadności planowanej podwyżki wysokości opłat za użytkowanie wieczyste, to niniejsze postępowanie należy uznać za niedopuszczalną próbę obejścia uregulowanej w powołanych przepisach procedury zmiany opłat rocznych za użytkowanie wieczyste. Takie powództwo byłoby dopuszczalne jedynie w przypadku, gdyby do zmiany wysokości spornych opłat doszło (wobec bierności użytkownika wieczystego wobec zaproponowania nowych opłat, względnie niekorzystnego z punktu widzenia jego interesów orzeczenia SKO, czy następnie Sądu powszechnego w przedmiocie wysokości nowych opłat), a użytkownik jako zobowiązany nie uiszczalby tych opłat, czy czynił to niezgodnie z treścią łączącej strony umowy.

W tym miejscu dodatkowo należy podnieść – co nie wydaje się do końca czytelne w świetle treści uzasadnienia kwestionowanego wyroku – że poza powołanymi przez Sąd I instancji sytuacjami, w których dochodzi do obowiązywania nowych, zmienionych opłat za użytkowanie wieczyste, opisanych we wskazanych przepisach u.g.n., następuje to także po prostu wskutek prawidłowego doręczenia wypowiedzenia dotychczasowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego i jednoczesnego zaproponowania nowej opłaty, przy braku reakcji użytkownika wieczystego, względnie zakończenia zainicjowanego przez niego właściwego postępowania administracyjnego w sposób niemerytoryczny, ale zarazem inny niż umorzenie tego postępowania ze względu na brak sprawy administracyjnej, jak miało to miejsce

w okolicznościach niniejszej sprawy. Podstawy i skutki umorzenia postępowania administracyjnego są bowiem odmienne od umorzenia postępowania cywilnego, na co trafnie zwracała uwagę strona pozwana w kierowanych do Sądu pismach procesowych.

Instytucję umorzenia postępowania administracyjnego wiąże się w piśmiennictwie z powstaniem trwałej i nieusuwalnej przeszkody w kontynuacji postępowania (A. Wiktorowska, *Postępowanie administracyjne*, 1996, s. 160), zastojem trwałym i ostatecznym postępowania (J. Borkowski w: *Komentarz*, 1996, s. 459), co różni tę instytucję od zawieszenia postępowania, w której przeszkoda w prawidłowym prowadzeniu postępowania ma charakter przeszkody przemijającej i usuwalnej. Jednak przepis art. 105 kpa kładzie przede wszystkim akcent nie na przeszkodę w prowadzeniu postępowania, lecz na bezprzedmiotowość, czyli brak przedmiotu postępowania administracyjnego. Poglądy na istotę umorzenia postępowania administracyjnego są zatem uwarunkowane przez stanowisko wobec samego przedmiotu postępowania administracyjnego. W piśmiennictwie na ogół przyjmuje się, że przedmiotem ogólnego postępowania administracyjnego jest sprawa administracyjna w rozumieniu art. 1 pkt 1 kpa. Prowadzi to do wniosku, że postępowanie administracyjne staje się bezprzedmiotowe, gdy sprawa – która miała być załatwiona w drodze decyzji – albo nie miała charakteru sprawy administracyjnej jeszcze przed datą wszczęcia postępowania, albo utraciła charakter sprawy administracyjnej w toku postępowania administracyjnego. W pierwszym wypadku postępowanie stało się bezprzedmiotowe, bowiem przyczyna bezprzedmiotowości została wykryta w toku postępowania, w drugim natomiast dlatego, że przyczyna bezprzedmiotowości pojawiła się po wszczęciu postępowania, a przed jego zakończeniem. Przy czym, z bezprzedmiotowością postępowania administracyjnego w rozumieniu art. 105 § 1 kpa mamy do czynienia wówczas, gdy odpadł jeden z konstytutywnych elementów sprawy administracyjnej, o której mowa w art. 1 pkt 1 kpa. Przyczyny, dla których sprawa będąca przedmiotem postępowania administracyjnego utraciła charakter sprawy administracyjnej lub nie miała takiego charakteru jeszcze przed wszczęciem postępowania, mogą być różnorodnej natury. W piśmiennictwie dzieli się te przyczyny na podmiotowe i przedmiotowe, te zaś na spowodowane „faktami naturalnymi” lub zdarzeniami prawnymi (J. Borkowski w: *Komentarz*, 1996, s. 462), co jednakże nie ma większego znaczenia dla interpretacji komentowanego przepisu (A. W. (2) w *Komentarzu do art. 105 kpa, Lex*).

Skoro zatem w ocenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ł. postępowanie o ustalenie, czy aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przez pozwaną spółkę przedmiotowych nieruchomości, położonych w Ł. przy ul. (...) stało się bezprzedmiotowe, wobec nieprawidłowego doręczenia użytkownikowi wieczystemu oświadczeń o wypowiedzeniu dotychczasowej wysokości opłaty rocznej, co skutkowało umorzeniem postępowania, to obecnie brak jest jakichkolwiek podstaw do twierdzenia na gruncie u.g.n., że do skutecznego wypowiedzenia wysokości dotychczasowych opłat jednak doszło, a pozwana spółka ma obowiązek opłacać opłaty w nowo ustalonej wysokości.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 385 kpc, Sąd Apelacyjny oddalił apelację jako bezzasadną.

Na podstawie art. 98 § 1 – 3 i art. 108 § 1 kpc w zw. z § 2 ust. 1 – 2 oraz § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokacie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U.Nr 163, poz. 1348 ze zm.), Sąd Apelacyjny zasądził od strony powodowej na rzecz strony pozwanej kwotę 2.700 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.