

Sygn. akt II C 453/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 kwietnia 2016 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi Wydział II Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: sędzia SR A. S.

Protokolant: stażysta P. O.

po rozpoznaniu w dniu 12 kwietnia 2016 roku w Łodzi

sprawy z powództwa B. B.

przeciwko Gminie M. Ł. – Prezydentowi Miasta Ł.

o ustalenie opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu

1. ustala wysokość rocznej opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu położonego w Ł. przy ul. (...) w obrębie G-5, stanowiącego działkę o numerze ewidencyjnym (...), dla którego Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), należnej od dnia 1 stycznia 2012r na kwotę 6624 zł (sześć tysięcy sześćset dwadzieścia cztery złote);
2. zwraca pozwanej ze Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi kwotę 5,21 zł (pięć złotych dwadzieścia jeden groszy) tytułem różnicy między kosztami pobranymi od strony a należnymi;
3. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 4347 zł (cztery tysiące trzysta czterdzieści siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt II C 453/15

UZASADNIENIE

W dniu 2 maja 2013 roku powódka B. B. wystąpiła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ł. z wnioskiem o stwierdzenie, że aktualizacja wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ulicy (...) w Ł., składającej się z działki gruntu (...)w obrębie (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą oznaczoną nr (...), dokonana w drodze wypowiedzenia z dnia 22 lipca 2011 roku, jest nieuzasadniona. Wyjaśniła, że w dniu 27 kwietnia 2013 roku powzięła informację, iż w dniu 17 sierpnia 2011 roku zostało jej doręczone w drodze „awizo” wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. W związku z tym, iż powódka w tym okresie (sierpień 2011 roku) przebywała na urlopie wniosła o przywrócenie terminu do wniesienia wniosku o stwierdzenie, że aktualizacja wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest nieuzasadniona.

(pozew – k. 102, pismo k. 107)

Postanowieniem z dnia 22 października 2013 roku wydanym w sprawie SKO. (...)(...) Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Ł. postanowiło odmówić przywrócenia terminu do złożenia wniosku o to, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Ł. przy ul. (...) określonej jako działka nr (...),

w obrębie (...), o pow. (...)⁽²⁾, uregulowanej w księdze wieczystej KW (...) jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości.

(postanowienie – k. 43-44v)

Powódka w dniu 15 maja 2015 roku wniosła skargę na bezczynność Samorządowego Kolegium Odwoławczego do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Ł. w przedmiocie wniosku dotyczącego zasadności aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Ł. wyrokiem z dnia 2 października 2014 roku wydanym w sprawie II SAB/Łd 85/14 zobowiązał Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Ł. do załatwienia wniosku B. B. z dnia 2 maja 2013 roku o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości - w terminie 30 dni od dnia uprawomocnienia się wyroku. W uzasadnieniu tego wyroku Sąd wskazał, że istotna jest ocena skuteczności i prawidłowości doręczenia zastępczego, a ocena taka może być przeprowadzona wyłącznie w oparciu o dokument zwrotnego potwierdzenia odbioru korespondencji, który zostanie prawidłowo wypełniony przez doręczyciela, a zatem w sposób umożliwiający jednoznaczne stwierdzenie, jak działał doręczający, czy i w jaki sposób adresat został zawiadomiony o nadejściu przesyłki, oraz gdzie i w jakim miejscu adresat mógł ją odebrać. Analizując znajdujący się w aktach sprawy duplikat potwierdzenia odbioru przesyłki o numerze nadawczym (...), na podstawie którego Samorządowe Kolegium Odwoławcze uznało, iż doręczenie wypowiedzenia z dnia 22 lipca 2011 roku było skuteczne na podstawie art. 44 kpc, w ocenie Sądu nie sposób zgodzić się z przyjętym przez organ stanowiskiem. Wspomniany dokument wskazuje jedynie na daty dwukrotnego awizowania przesyłki o określonym numerze nadawczym oraz o jej zwrocie do nadawcy z adnotacją „nie podjęto w terminie”. Nie wynika zeń jednoznacznie kiedy i gdzie listonosz pozostawił awizo, w jakim terminie i gdzie adresat może odebrać przesyłkę. Brak tych informacji na zwrotnym potwierdzeniu odbioru, w ocenie Sądu skutkuje obaleniem domniemania o skutecznym doręczeniu skarżącej wypowiedzenia z dnia 22 lipca 2011 roku. Z tych względów, zdaniem Sądu złożony przez B. B. w dniu 2 maja 2013 roku wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości uznać należy za złożony w terminie.

(wyrok WSA z uzasadnieniem – k. 31 – 40)

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Ł. orzeczeniem z dnia 7 stycznia 2015 roku sygn. (...)orzekło, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Ł. przy ul. (...), oznaczonej jako działka o nr (...) w obrębie(...), o powierzchni (...)m², uregulowanej w księdze wieczystej (...) jest nieuzasadniona.

(orzeczenie SKO – k. 14 – 19)

W dniu 9 lutego 2015 roku Gmina M. Ł. – Prezydent Miasta Ł., reprezentowany przez pełnomocnika w osobie radcy prawnego złożył sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ł. z dnia 7.01.2015 r. z wnioskiem o przekazanie sprawy do sądu powszechnego. Pozwana Gmina M. Ł. wniosła o oddalenie powództwa w całości, oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów postępowania, z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

(sprzeciw – k. 5, pełnomocnictwo k. 7)

W toku rozprawy pełnomocnik powódki w osobie radcy prawnego popierał powództwo, wnosił o ustalenie, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego obowiązuje w dotychczasowej wysokości. Wskazywał na nieprawidłowości w doręczeniu powódce wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej i w konsekwencji bezskuteczność dokonanego wypowiedzenia. Wnosił o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Pełnomocnik pozwanej Gminy M. Ł., w osobie radcy prawnego zajmował stanowisko jak dotychczas.

(pełnomocnictwa k. 95, k. 108, k. 128, pisma – k. 127, k. 175 – 180, k. 183-185, k. 191-193; protokół rozprawy – k. 181 – 182)

W toku postępowania strony zgodnie oświadczyły, że opłata roczna jaka obowiązywała powódkę z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości przez wypowiedzeniem z dnia 22 lipca 2011 roku wynosiła 6624 zł.

(oświadczenia stron k. 185, k. 203)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Gmina M. Ł. jest właścicielem, a powódka B. B. użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej położonej w Ł. przy ul. (...) oznaczonej jako działka o nr (...). Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi księga wieczysta nr (...).

(odpis księgi wieczystej k. 206-210)

W piśmie z dnia 22 lipca 2011 roku skierowanym do powódki Prezydent Miasta Ł., oświadczył, że wypowiada obowiązującą dotychczas opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w Ł. przy ul. (...) i ustala nową opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego powyższego gruntu w wysokości 61. 937, 31 zł. Nowa wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego została wyliczona w oparciu o operat szacunkowy sporządzony w dniu 30 czerwca 2011 roku zgodnie z którym wartość rynkowa prawa własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej została ustalona na kwotę 2 064 577 zł.

(wypowiedzenie – k. 69; operat szacunkowy – k. 70-88)

Opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu wynosiła przed sporządzeniem pisma o wypowiedzeniu z dnia 22 lipca 2011 roku kwotę 6 624 zł.

(okoliczność bezsporna)

Pismem z dnia 19 kwietnia 2013 roku (doręczonym powódce w dniu 27 kwietnia 2013 roku) Urząd Miasta Ł. wskazał, iż po przeprowadzonym postępowaniu wyjaśniającym stwierdzono, iż Prezydent Miasta Ł., jako organ reprezentujący Miasto Ł. pismem z dnia 22 lipca 2011 r. wypowiedział dotychczasową wysokość opłaty rocznej za grunt położony w Ł. przy ul. (...) i zaoferował nową w kwocie 61 937, 31 zł, która obowiązuje od dnia 1 stycznia 2012 r. Jednocześnie (...) wskazał w tym piśmie, iż wypowiedzenie opłaty rocznej zostało wysłane do użytkownika wieczystego pocztą na adres znany właścicielowi nieruchomości (tj. (...), ul. (...)), po dwukrotnym awizowaniu przez Poczta Polską zwrócone w dniu 17 sierpnia 2011 r. do nadawcy na skutek niepodjęcia pisma w terminie.

(pismo z (...) k. 47)

Jednocześnie w trakcie postępowania wyjaśniającego pozwana Gmina Ł. uzyskała duplikat zwrotnego potwierdzenia odbioru wysłanej do powódki korespondencji. Na duplikacie tym widnieje numer nadawczy przesyłki (...), brak jest informacji jakiego rodzaju przesyłki dotyczy ten duplikat zwrotnego potwierdzenia odbioru. Ponadto na duplikacie tym zawarto informację, iż przesyłka o określonym numerze nadawczym była awizowana w dniach 1 i 9 sierpnia 2011 r. oraz, że w dniu 17 sierpnia 2011 r. nastąpił zwrot do nadawcy wskutek niepodjęcia przesyłki w terminie. Duplikat zwrotnego potwierdzenia odbioru nie zawierał informacji o przyczynie niedoręczenia przesyłki oraz o miejscu pozostawienia zawiadomienia o umieszczeniu przesyłki.

(pismo Poczty Polskiej k. 49, duplikat zwrotnego potwierdzenia odbioru – k. 69)

Poczynione ustalenia faktyczne Sąd oparł na powołanych dowodach z dokumentów, których prawdziwość nie została zakwestionowana przez strony.

W sprawie została sporządzona opinia przez biegłego do spraw szacunku nieruchomości zgodnie z postanowieniem o dopuszczeniu dowodu na okoliczność wartości prawa własności przedmiotowej nieruchomości według stanu i cen z dnia 22 lipca 2011 roku. Ostatecznie dowód z opinii tego biegłego okazał się nieprzydatny dla rozstrzygnięcia, z przyczyn o których mowa w dalszej części uzasadnienia. Z tej przyczyny jako nieprzydatne dla dokonania ustaleń Sąd oddalił wnioski dowodowe strony pozwanej o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego oraz o dopuszczenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłego /k. 201/.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 78 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami /t.j. Dz.U. z 2015r, poz. 1774/ organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego powinien w oznaczonym czasie wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty, przesyłając równocześnie ofertę co do nowej wysokości opłaty wraz ze wskazaniem sposobu jej obliczenia i informacją o wysokości oszacowania stanowiącego podstawę żądania nowej opłaty. Użytkownik wieczysty może w terminie 30 dni złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego wnioski o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Kolegium powinno dążyć do polubownego załatwienia sprawy. Jeżeli nie dojdzie do ugody kolegium wydaje orzeczenie o oddaleniu wniosku lub ustaleniu nowej opłaty (art. 79 ust. 3).

Od orzeczenia kolegium strony mogą wnieść sprzeciw, co jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu. Wniosek o ustalenie, o którym mowa w art. 78 ust. 2 ustawy, zastępuje pozew. W razie skutecznego wniesienia sprzeciwu orzeczenie kolegium traci moc (art. 80 ust. 1, 2 i 3).

W dalszej części wskazać jeszcze należy, że wyrok wydany w sprawie o ustalenie wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste ma charakter konstytutywny. Co prawda ustawodawca w art. 78 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami odwołuje się do pojęcia „ustalenia opłaty za użytkowanie wieczyste”, ale powództwa rozpoznawane przez Sądy na podstawie tego przepisu mają wszelkie cechy powództw o ukształtowanie treści stosunku prawnego, gdyż sąd przy rozstrzygnięciu o nim nie ogranicza się do oceny skuteczności czy bezskuteczności wypowiedzenia opłaty, lecz jej wysokość kształtuje mocą własnych uprawnień w sposób wiążący dla tego stosunku umownego. W konsekwencji takich cech ochrony prawnej udzielonej powodowi, także i powództwo wnoszone przez niego na podstawie tego przepisu nie może być uznane za zmierzające do ustalenia stosunku prawnego, lecz do jego ukształtowania (tak też Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 03.10.2014 r. w sprawie V CSK 1/14). Oznacza to, że uznając, iż wysokość opłaty zaoferowanej w wypowiedzeniu nie jest uzasadniona (wobec niespełnienia ustawowych przesłanek do aktualizacji opłaty) sąd ustala opłatę w dotychczasowej wysokości; jeśli natomiast uzna, że zaoferowana wysokość opłaty jest uzasadniona, to powództwo oddala, jeśli zaś uzna, iż podwyższenie opłaty jest uzasadnione w mniejszej wysokości niż zaoferowanej w wypowiedzeniu, to tę wysokość samodzielnie ustala. Oznaczając inną opłatę niż zaproponowana przez właściwy organ, sąd może orzekać tylko w granicach stawek wynikających ze stanowisk stron (art. 321 § 1 k.p.c.). Przy czym wysokość opłaty wynikająca z ewentualnego orzeczenia kolegium samorządowego jest bez znaczenia, ponieważ orzeczenie to, w chwili skutecznego wniesienia sprzeciwu, traci moc. Żądanie zawarte w pozwie nie jest bowiem skierowane na skontrolowanie indywidualnej decyzji administracyjnej, lecz zmierza do ukształtowania na nowo stosunku prawnego stron. Postępowanie sądowe nie jest zatem kontynuacją postępowania administracyjnego, sąd prowadzi niezależne postępowanie i nie jest związany orzeczeniem samorządowego kolegium odwoławczego. Przedmiotowe postępowanie sprowadza się w gruncie rzeczy do tego, że sąd na nowo ustala wartość nieruchomości będącej przedmiotem użytkowania wieczystego (na dzień wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej) i w oparciu o te dane weryfikuje zasadność ustalonej przez organ administracyjny opłaty rocznej. Powyższe z kolei prowadzi do wniosku, że sąd nie jest związany dowodami przeprowadzonymi w postępowaniu administracyjnym i samodzielnie dokonuje ustaleń, nie wyłączając dopuszczenia dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego.

Zgodnie z art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami 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, oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym. Do doręczenia wypowiedzenia stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego.

Konstrukcja normatywna art. 78 ust. 1 u.g.n. wskazuje na wolę ustawodawcy zastosowania wobec właściciela ograniczeń formalnych z jednoczesnym nałożeniem obowiązku wyjaśnienia użytkownikowi wieczystemu wszelkich kwestii związanych ze sposobem wyliczenia nowej wysokości opłaty i pouczeniem o możliwości i sposobie zakwestionowania wypowiedzenia (zob. wyrok SA w Łodzi z dnia 20 listopada 2013 r., I ACa 601/13, LEX nr 1402892).

Skuteczność wypowiedzenia wysokości dotychczasowej opłaty rocznej uzależniona jest od spełnienia wszystkich poniższych warunków:

- 1) trwa stosunek prawnorzeczowy użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej,
- 2) aktualizacja odnosi się do opłaty rocznej wcześniej ustalonej,
- 3) wypowiedzenie dotychczasowej opłaty kieruje właściwy organ reprezentujący Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego, działający za właściciela,
- 4) wypowiedzenie jest sporządzone na piśmie,
- 5) wypowiedzenie powinno być skierowane i doręczone użytkownikowi wieczystemu,
- 6) wypowiedzenie powinno być doręczone do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego aktualizację opłaty,
- 7) do doręczenia wypowiedzenia stosuje się przepisy kodeksu postępowania administracyjnego ,
- 8) wraz z wypowiedzeniem dotychczasowej opłaty rocznej należy przesłać równocześnie ofertę przyjęcia jej nowej wysokości,
- 9) w wypowiedzeniu należy wskazać sposób obliczenia nowej wysokości opłaty i jednocześnie
- 10) w wypowiedzeniu trzeba pouczyć użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania tego wypowiedzenia, a ponadto
- 11) do wypowiedzenia należy dołączyć informację o wartości nieruchomości, o której mowa w art. 77 ust. 3 u.g.n., a także
- 12) do wypowiedzenia należy dołączyć informację o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym. (por. E. Klat – Górska, Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz, Lex 2015)

Niezachowanie wymogów, o których mowa w art. 78 ust. 1, spowoduje bezskuteczność działań organu, zmierzających do ustalenia nowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej już od kolejnego roku. Sąd Najwyższy uznał, że: "narzucenie w art. 78 ust. 1 GospNierU właścicielowi gruntu przeprowadzającemu aktualizację opłaty rocznej szeregu obowiązków w zakresie treści wypowiedzenia ma charakter ochronny względem użytkownika wieczystego i dlatego obowiązki te powinny być traktowane restryktywnie, tak żeby użytkownik wieczysty otrzymał wraz z wypowiedzeniem komplet danych pozwalających mu ocenić podstawy, zakres i prawidłowość procedury aktualizacyjnej, w tym stwierdzić, czy złożone mu wypowiedzenie jest kompletne i przez to wywołuje przewidziany w ustawie skutek" (wyr. z 22.11.2013 r., II CSK 90/13, L.). Niezachowanie wymogów, o których mowa w art. 78 ust. 1 GospNierU, skutkuje bezskutecznością działań organu, zmierzających do ustalenia nowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej już od kolejnego roku" (wyr. SA w Szczecinie z 24.10.2012 r., I ACA 227/12, L.).

Przepisy dotyczące doręczeń zawarte są w art. 39 – 49 Kodeksu postępowania administracyjnego (zwanego dalej k.p.a.). W niniejszej sprawie, zdaniem pozwanej Gminy Ł., wypowiedzenie zostało doręczone w trybie tzw. doręczenia zastępczego (poprzez podwójną awizację), który to tryb uregulowany jest w art. 44 k.p.a.

Zgodnie z tym przepisem w razie niemożności doręczenia pisma w sposób wskazany w art. 42 i 43 (tj. adresatowi osobiście albo dorosłemu domownikowi, sąsiadowi lub dozorczy domu):

1) operator pocztowy w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. - Prawo pocztowe przechowuje pismo przez okres 14 dni w swojej placówce pocztowej - w przypadku doręczania pisma przez operatora pocztowego;

2) pismo składa się na okres czternastu dni w urzędzie właściwej gminy (miasta) - w przypadku doręczania pisma przez pracownika urzędu gminy (miasta) lub upoważnioną osobę lub organ. (art. 44 § 1 k.p.a.)

Zawiadomienie o pozostawieniu pisma wraz z informacją o możliwości jego odbioru w terminie siedmiu dni, licząc od dnia pozostawienia zawiadomienia w miejscu określonym w § 1, umieszcza się w oddawczej skrzynce pocztowej lub, gdy nie jest to możliwe, na drzwiach mieszkania adresata, jego biura lub innego pomieszczenia, w którym adresat wykonuje swoje czynności zawodowe, bądź w widocznym miejscu przy wejściu na posesję adresata. (art. 44 § 2 k.p.a.)

W przypadku niepodjęcia przesyłki w terminie, o którym mowa w § 2, pozostawia się powtórne zawiadomienie o możliwości odbioru przesyłki w terminie nie dłuższym niż czternaście dni od daty pierwszego zawiadomienia. (art. 44 § 3 k.p.a.)

Doręczenie uważa się za dokonane z upływem ostatniego dnia okresu, o którym mowa w § 1, a pismo pozostawia się w aktach sprawy. (art. 44 § 4 k.p.a.)

Zgodnie z utrwaloną linią orzecznictwa sądów administracyjnych, w tym Naczelnego Sądu Administracyjnego, w sytuacji, gdy na dowódzie doręczenia przesyłki doręczyciel nie wskazał miejsca pozostawienia tzw. awiza nie można przyjąć, że miało miejsce prawidłowe doręczenie zastępcze unormowane w art. 44 k.p.a. Sam fakt odnotowania na przesyłce informacji o awizowaniu bez wskazania miejsca jego pozostawienia w konkretnym przypadku nie czyni zadość wymogom wskazanym w przepisie art. 44 k.p.a. i nie pozwala uznać prawidłowości doręczenia zastępczego. W dokumencie zwanym „potwierdzeniem odbioru” powinny zostać zaświadczone wszystkie okoliczności warunkujące zaistnienie domniemania doręczenia przesyłki tj. że doręczyciel nie zastał adresata w domu, że zawiadomienie o umieszczeniu przesyłki w urzędzie pocztowym zostało umieszczone w należącej do adresata skrzynce na korespondencję lub w innym miejscu, oraz że przesyłki tej nie podjęto w terminie (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 31 maja 2012 r. I OSK (...); wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Ł. z dnia 14 października 2014 r. (...) SA(...) wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w S. z dnia 28 maja 2015 r. (...) SA/Sz (...))

Sąd Rejonowy podziela w całości wyżej zaprezentowany pogląd, należy bowiem zauważyć, iż tryb doręczenia wskazany w art. 44 k.p.a. jest trybem szczególnym, pozwala bowiem na uznanie doręczenia za dokonane, po spełnieniu przewidzianych w tym przepisie warunków, pomimo że faktycznie adresat przesyłki nie zapoznał się z jej treścią, nie był w jej fizycznym posiadaniu. W związku z powyższym za w pełni zasadne należy uznać ściśle, rygorystyczne przestrzeganie wszelkich warunków formalnych, jakie są stawiane temu trybowi doręczenia. W pierwszej kolejności należy zauważyć, iż zgodnie z art. 44 § 1 k.p.a., doręczenie zastępcze może nastąpić tylko wówczas, gdy niemożliwym okazało się po pierwsze doręczenie korespondencji adresatowi osobiście, a następnie także dorosłemu domownikowi, sąsiadowi lub dozorczy domu. W związku z powyższym za w pełni prawidłowy należy uznać pogląd utrwalony w orzecznictwie sądów administracyjnych, iż dla prawidłowości doręczenia zastępczego niezbędne jest umieszczenie na zwrotnym potwierdzeniu odbioru informacji, iż doręczyciel nie zastał adresata w domu. Brak bowiem tej informacji, nie pozwala stwierdzić, czy dokonanie doręczenia w trybie zastępczym było w danej sprawie w świetle art. 44 § 1 k.p.a. dopuszczalne.

Podobnie należy traktować konieczność zamieszczenia na zwrotnym potwierdzeniu odbioru informacji, iż zawiadomienie o umieszczeniu przesyłki w urzędzie pocztowym zostało umieszczone w należącej do adresata skrzynce na korespondencję lub w innym miejscu. Zamieszczenie takiej informacji pozwala bowiem na zweryfikowanie czy przebieg doręczenia zastępczego odpowiadał wymogom określonym w art. 44 k.p.a.

W niniejszej sprawie wystawiony przez „Pocztę Polską” duplikat zwrotnego potwierdzenia odbioru nie zawierał informacji, że doręczyciel nie zastał adresata w domu, oraz że zawiadomienie o umieszczeniu przesyłki w urzędzie pocztowym zostało umieszczone w należącej do adresata skrzynce na korespondencję lub w innym miejscu wskazanym w przepisach k.p.a. W związku z powyższym nie możliwym jest stwierdzenie czy doręczenie zastępcze przebiegało zgodnie z wymogami formalnymi określonymi w przepisach k.p.a., ani czy doręczenie zastępcze było w rozważanym przypadku w ogóle dopuszczalne.

Stanowisko takie wyrażone zostało również w wydanym dnia 2 października 2014 roku na skutek skargi powódki przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w Ł. wyroku.

Sąd w niniejszej sprawie nie może pomijać istnienia tego orzeczenia i już choćby z tej przyczyny uznać należało, że powódka wniosła z dnia 2 maja 2013 roku złożyła w terminie.

Zgodnie bowiem z art. 170 ustawy z dnia 30 sierpnia 2012 roku prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (t.j. Dz.U. z 2012r, poz. 270) Orzeczenie prawomocne wiąże nie tylko strony i sąd, który je wydał, lecz również inne sądy i inne organy państwowe, a w przypadkach w ustawie przewidzianych także inne osoby.

Istota mocy wiążącej prawomocnego orzeczenia sądu określona w komentowanym przepisie wyraża się w tym, że organy państwowe muszą brać pod uwagę fakt istnienia i treść prawomocnego orzeczenia sądu oraz ogół skutków prawnych z niego wynikających. Dla prawidłowego odczytania treści sentencji orzeczenia należy kierować się jego uzasadnieniem, w którym zawiera się tok rozumowania sądu, prowadzący do określonego rozstrzygnięcia. (por. wyr. NSA z 24.6.2014 r., I (...) (...), L.).

Ponadto na nieprawidłowości w doręczeniu powódce omawianego wypowiedzenia wskazuje również zachowanie się strony pozwanej – a mianowicie, iż o rzekomym doręczeniu powódce wypowiedzenia powzięła informację dopiero w kwietniu 2013 roku po przeprowadzonym „postępowaniu wyjaśniającym” oraz uzyskaniu od operatora pocztowego duplikatu zwrotnego potwierdzenia odbioru.

W związku z powyższym należy stwierdzić, iż doręczenie wypowiedzenia nie nastąpiło do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego aktualizację opłaty rocznej, a w związku z tym wypowiedzenie to uznać należy za bezskuteczne.

Sąd Rejonowy w pełni podziela bowiem pogląd reprezentowany w doktrynie i orzecznictwie, iż warunkiem skuteczności dokonanego wypowiedzenia jest to, aby spełniało one wszystkie przesłanki określone w art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Po pierwsze należy wskazać, iż ratio legis tego przepisu polega na udzieleniu ochrony użytkownikowi wieczystemu przed dowolnym dokonywaniem wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej przez właściciela nieruchomości. Ochrona ta jest udzielana poprzez wskazanie wymogów co do formy wypowiedzenia, czasu jej dokonania, sposobu doręczenia, a także obligatoryjnej treści wypowiedzenia, w tym wskazania zobiektywizowanych, weryfikowalnych przyczyn dokonania aktualizacji opłaty rocznej. W związku z powyższym należy stwierdzić, iż nie spełnienie któregokolwiek z tych kryteriów czyni wypowiedzenie bezskutecznym. Przyjęcie odmiennej tezy podważałoby zasadność istnienia regulacji zawartej w art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, skoro wypowiedzenie dokonane bez zachowania warunków określonych w tym przepisie mogłoby być uznane za wywołujące skutek dokonania aktualizacji opłaty rocznej na równi z wypowiedzeniem spełniającym omawiane wymogi formalne. Przyjęcie takiej tezy pozwalałoby właścicielom nieruchomości oddanym w użytkowanie wieczyste na dokonywanie wypowiedzenia w dowolnej formie i w dowolnym terminie, także w taki sposób, iż aktualizacja opłaty rocznej dokonywana byłaby z datą wsteczną. Mając na względzie powyższe okoliczności należy

stwierdzić, iż z uwagi na to, że w niniejszej sprawie wypowiedzenie nie zostało doręczone do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego aktualizację opłaty rocznej jest ono bezskuteczne.

W związku z tym, iż informacja o wypowiedzeniu wysokości opłaty rocznej została prawidłowo doręczona powódce 27 kwietnia 2013 roku, rozważenia wymagała kwestia, czy wypowiedzenie opłaty rocznej z dnia 22 lipca 2011 roku można potraktować jako mające obowiązywać od 1 stycznia 2014 roku. Rozważając tę kwestię należy stwierdzić, iż niedopuszczalnym jest przyjęcie, że aktualizacja opłaty rocznej, której dotyczy wypowiedzenie z dnia 22 lipca 2011 roku, mogłaby zacząć obowiązywać od dnia 1 stycznia 2014 roku. Po pierwsze należy zauważyć, iż w dniu 27 kwietnia 2013 roku powódce została doręczona jedynie informacja o dokonanym wypowiedzeniu, a nie pismo zawierające wypowiedzenie. Ponadto informacja ta nie zawierała żadnych szczegółowych informacji odnośnie przyczyn wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej.

W związku z powyższym należy stwierdzić, iż informacja ta nie spełniała wymogów określonych w art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a w szczególności nie zawierała sposobu obliczenia nowej wysokości opłaty rocznej, dołączonej informacji o wartości nieruchomości oraz o miejscu w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym.

Ponadto należy zauważyć, iż wypowiedzenie z 22 lipca 2011 roku oparte było na operacie szacunkowym sporządzonym w dniu 30 czerwca 2011 roku. Natomiast zgodnie z art. 156 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154. W związku z tym, iż od chwili sporządzenia operatu szacunkowego (30 czerwca 2011 r.) do chwili doręczenia powódce informacji o wypowiedzeniu (27 kwietnia 2013 roku) upłynął okres znacznie przekraczający 12 miesięcy, również z tej przyczyny rozważana informacja o wypowiedzeniu nie mogła stanowić podstawy aktualizacji opłaty rocznej począwszy od 1 stycznia 2014 roku.

Mając na uwadze bezskuteczność dokonanego wypowiedzenia, należy stwierdzić, iż opłata roczna obowiązuje w dotychczasowej wysokości – tj. w kwocie 6 624 zł i to od daty, w której zgodnie z zamiarem pozwanej Gminy Ł. miała obowiązywać zaktualizowana opłata roczna – tj. od dnia 1 stycznia 2012 roku.

Podstawę rozstrzygnięcia o kosztach procesu stanowi art. 98 k.p.c., określający zasadę odpowiedzialności za wynik procesu. Mając na uwadze, iż pozwana w całości przegrała sprawę, należało zasądzić od niej na rzecz powódki kwotę 4347 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Na koszty procesu poniesione przez powódkę złożyły się:

- opłata od pozwu – 1930 zł;
- wynagrodzenie pełnomocnika będącego radcą prawnym – 2400 zł (§ 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu – tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 490 ze zmianami);
- 17 zł opłata skarbową od pełnomocnictwa.

Mając na uwadze, iż wynagrodzenie biegłego za wydanie pisemnej opinii w sprawie wynosiło 1994, 79 zł, a pozwana uiszczała zaliczkę na poczet wynagrodzenia biegłego w wysokości 2 000 zł na podstawie art. 84 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r. poz. 1025 ze zmianami) Sąd zwrócił pozwanej różnicę pomiędzy uiszczoną przez pozwaną zaliczką, a wysokością wydatków.