

Sygn. akt I ACa 1589/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 stycznia 2017 r.

Sąd Apelacyjny we Wrocławiu I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Adam Jewgraf

Sędziowie: SSA Anna Guzińska (spr.)

SSA Beata Wolfke-Kobzar

Protokolant: Roksana Krawczyk

po rozpoznaniu w dniu 10 stycznia 2017 r. we Wrocławiu na rozprawie

sprawy z powództwa (...) *sp. z o.o.*

przeciwko **Skarbowi Państwa – Prezydentowi W.**

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego we Wrocławiu

z dnia 29 czerwca 2016 r. sygn. akt I C 1920/15

1. oddala apelację;

2. zasądza od strony powodowej na rzecz Prokuratorii Generalnej Skarbu Państwa 5.400 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy we Wrocławiu w sprawie z powództwa (...) sp. z o.o. przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi W. o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego oddalił powództwo i zasądził od strony powodowej na rzecz strony pozwanej Skarbu Państwa – Prokuratorii Generalnej Skarbu Państwa kwotę 3.600,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Wyrok ten został wydany w oparciu o następujące ustalenia i rozważania Sądu Okręgowego;

(...) sp. z o.o. jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej będącej własnością Skarbu Państwa położonej we W. przy ulicy (...).

Strona powodowa pismem z dnia 30 grudnia 2014 roku, nadanym w placówce Poczty Polskiej i doręczonym w dniu 05 stycznia 2015 roku do Kancelarii (...) Urzędu Miejskiego W. wniosła o dokonanie aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste opisanej wyżej nieruchomości. Do wniosku strona powodowa dołączyła operat szacunkowy datowany na 15.12.2014 r., z którego wynikało, iż wartość nieruchomości gruntowej opisanej wyżej zmniejszyła się od daty ostatnie aktualizacji.

Po dokonaniu analizy operatu, strona pozwana działająca poprzez Prezydenta W. zaakceptowała wnioski przedstawione w operacie, i przyjmując określoną w nim wartość nieruchomości wypowiedziała pismem z dnia 07.05.2015 r. poprzednią wysokość opłaty rocznej proponując jednocześnie nową, w wysokości ustalonej w oparciu o operat, obowiązującą od 01.01.2016 r.

Pismem z dnia 22.05.2015 roku (...) sp. z o.o. złożyła wniosek do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we W. o ustalenie, że nowa opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego gruntu winna obowiązywać od dnia 01.01.2015 r.

Po rozpatrzeniu wniosku Samorządowe Kolegium Odwoławcze we W. orzeczeniem z dnia 27.08.2015 r. oddaliło wniosek, ponieważ doręczenie wniosku o dokonanie aktualizacji opłaty rocznej nastąpiło w dniu 05.01.2015 r., a więc strona pozwana nową opłatę, uaktualnioną, mogła zaproponować jedynie od dnia 01 stycznia roku następującego po roku, w którym użytkownik wieczysty zażądał jej aktualizacji tj. 01.01.2016 r.

Pismem z dnia 30.09.2015 roku strona powodowa wniosła sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego we W., żądając przekazania sprawy właściwemu sądowi powszechnemu i orzeczenia przez niego, że aktualizacja opłaty rocznej obowiązuje od 01.01.2015 r.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w dniu 20.11.2015 roku, stosownie do treści art. 80 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, przekazało akta sprawy wraz ze sprzeciwem strony pozwanej do tut. Sądu.

Mając te ustalenia na uwadze Sąd Okręgowy uznał, że powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd ten podkreślił, że stan faktyczny był bezsporny. Jedyną sporną kwestią był problem dotyczący interpretacji określenia „doręczenie” zawartego w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie ze stanowiskiem strony powodowej do zachowania terminu do złożenia wniosku o aktualizację opłaty rocznej składanego przez użytkownika wieczystego mają zastosowanie przepisy kodeksu postępowania administracyjnego. Z takiej interpretacji przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami strona powodowa wysnuła przekonanie, że złożenie wniosku w dniu 30.12.2014 r. skutkować musi przyjęciem, że w tym dniu został od „doręczony” stronie pozwanej, a więc skutki aktualizacji opłaty rocznej winny wystąpić od dnia 1 stycznia roku następującego tj. od 01.01.2015 r.

Strona pozwana zaś prezentowała stanowisko, zgodnie z którym w tym zakresie (żądania aktualizacji przez użytkownika wieczystego) nie mamy do czynienia z możliwością zastosowania przepisów kpa, a co za tym idzie uznać musimy, że „doręczenie” nastąpiło w dniu 05.01.2015 r., tj. w dniu fizycznego dotarcia wniosku do organu. Z tej interpretacji wypływał, zdaniem strony pozwanej, wniosek, iż aktualizacja opłaty rocznej może nastąpić, w świetle art. 81 ustawy o gospodarce nieruchomościami, dopiero od 01.01.2016 r.

Dalej Sąd stwierdził, że podstawowe znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy mają przepisy art. 81 ust. 1 i art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Zgodnie z art. 81. ust 1. ustawy użytkownik wieczysty może żądać od właściwego organu dokonania aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, jeżeli wartość nieruchomości uległa zmianie, a właściwy organ nie podjął aktualizacji. Doręczenie żądania powinno nastąpić na piśmie do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego aktualizację opłaty rocznej. Jeżeli właściwy organ odmówił aktualizacji opłaty użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania odmowy, skierować sprawę do kolegium. W przypadku gdy właściwy organ nie rozpatrzył żądania w terminie 30 dni, użytkownik wieczysty może, w terminie 90 dni od dnia doręczenia żądania, skierować sprawę do kolegium. Przepisy art. 77-80 stosuje się odpowiednio.

Zgodnie zaś z art. 78 ust. 1 ustawy 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.

Zwrócić Sąd uwagę, że proces zmiany wysokości opłaty rocznej mogą zainicjować obie strony (art. 77 ust. 3 ustawy). Istnieje jednak zasadnicza różnica w jaki sposób, w jakim trybie, a co za tym idzie uruchamiając jakie działania, zainicjować mogą ten proces organ, a w jaki użytkownik wieczysty. Na mocy odesłania zawartego w ostatnim zdaniu art. 81 § 1 ugn do czynności związanych z aktualizacją stosuje się odpowiednio przepisy art. 77-80 ustawy. Strona powodowa na tym odesłaniu zbudowała swoją hipotezę dochowania terminu do złożenia żądania aktualizacji. Uważała ona, że poprzez odesłanie zawarte w art. 81 § 1 ugn zastosowanie przepisów kodeksu postępowania administracyjnego ma miejsce również w wypadku składania przez użytkownika wieczystego wniosku o aktualizację opłaty rocznej, a nie tylko do wypowiedzenia tej opłaty dokonywanego przez organ. Umknęło jednak stronie powodowej, że przepisy należy stosować „odpowiednio”, tj. w takim zakresie, który jest możliwy do uwzględnienia i do pogodzenia z art. 81 ustawy. Po drugie umknęło tej stronie, że sformułowanie ostatniego zdania art. 78 § 1 ustawy brzmi: „Do doręczenia wypowiedzenia stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego”. Sąd celowo wytluścił słowo „wypowiedzenie”, chcąc podkreślić jego znaczenie tj. istnienie tylko jednej czynności, przy realizacji której stosuje się przepisy kpa. Nie powinno umknąć uwadze stronie powodowej, że zgodnie z ugn strona powodowa nie mogła wypowiedzieć opłaty rocznej, mogła jedynie zażądać jej aktualizacji. To strona pozwana była uprawniona, ona i tylko ona, do wypowiedzenia opłaty. Nie można więc zastosować „odpowiednio” przepisu art. 78 § 1 ugn do ustalenia tego, co rozumiemy poprzez „doręczenie” określone w art. 81 ustawy. Nie możemy bowiem tracić z oczu, że obie akcje, wszczęte przez organ lub użytkownika wieczystego, rozpoczynają się innego rodzaju czynnością. Następstwem każdej z nich (wypowiedzenia lub wniosku) jest odmienna procedura, na końcu której organ może (ale nie musi) zaproponować użytkownikowi nową opłatę roczną.

Wobec powyższego nie mają w niniejszej sprawie zastosowania przepisy kodeksu postępowania administracyjnego w zakresie doręczenia pisma zawierającego żądanie aktualizacji skierowanego przez stronę powodową do organu. O ile bowiem ustawodawca chciałby, aby kwestie doręczeń zarówno wypowiedzenia jaki i żądania aktualizacji były regulowane w ten sam sposób przez kpa, to sformułowałby treść tego przepisu w sposób ogólniejszy, np.: do doręczeń stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego. Z tego wynika, że jeżeli zastosowanie do doręczeń przepisów kpa możliwe jest jedynie w wypadku doręczeniu wypowiedzenia, co wynika jednoznacznie z treści art. 78 § 1 ustawy, o tyle nie można tej zasady rozciągać na wszystkie rodzaje doręczeń dowolnych pism objętych ustawą.

Za tego typu rozwiązaniem zastosowanym w ugn przemawiają również względy praktyczne. Jak wynika z materiału dowodowego zebranego w sprawie, wniosek o aktualizację opłaty wraz ze stosownym operatem, zostały nadane w placówce pocztowej w dniu 03.12.2014 r., a do strony pozwanej dotarły 05.01.2015 r. Następnie, po analizie wniosku i operatu, organ wydał pozytywną dla strony powodowej (w zakresie wysokości opłaty) decyzję dopiero w dniu 07.05.2015 r. Jak widać czynności analityczne trwały w urzędzie 5 miesięcy. Ciężko wyobrazić sobie, w realiach rozpoznawanej sprawy, by strona pozwana mogła uznać, że opłata roczna obowiązywać winna z datą wsteczną od 01.01.2015 r., gdy wypowiedzenie wysokości opłaty nastąpiło dopiero w maju 2015 r.

Nie zgodził się również Sąd z argumentacją strony powodowej, iż postępowanie aktualizacyjne uregulowane w ugn jest postępowaniem administracyjnym i winny nim rządzić przepisy kpa.

Ponieważ użytkownik wieczysty zażądał aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego pismem doręczonym organowi strony pozwanej w dniu 05.01.2015 r., to w oparciu o art. 81 ust. 4 ugn, opłata w nowej wysokości obowiązuje od dnia 01.01.2016 r., w następstwie czego Sąd orzekł jak w punkcie I wyroku.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania zawarte w punkcie II wyroku zapadło w oparciu o przepisy art. 98 i 99 k.p.c.

Apelację od tego wyroku wniosła strona powodowa zaskarżając go w całości.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła:

1/ błąd w ustaleniach faktycznych poprzez brak wskazania, że nadanie przesyłki zawierającej wniosek o dokonanie aktualizacji opłaty rocznej nastąpiło 30 grudnia 2014 r.

2/ naruszenie prawa materialnego poprzez błędne uznanie, że pomimo zawartego w art. 81 ust. 1 zd. 5 ustawy „o gospodarce nieruchomościami” odesłania do art. 77-80 w/w ustawy do doręczenia żądania obniżenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nie stosuje się przepisu art. 78 ust. 1 zd. 4 w/w ustawy (przewidującego stosowanie do doręczenia przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego).

Wskazując na powyższe wniosła o:

- zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości oraz -zasądzenie zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, na rzecz strony powodowej od strony pozwanej.

Sąd Apelacyjny zważył;

Apelacja strony powodowej podlega oddaleniu jako bezzasadna.

Na wstępie Sąd Apelacyjny podkreśla, że ustalenia dokonane przez Sąd I instancji są prawidłowe i Sąd Odwoławczy przyjmuje je za własne.

Podziela też Sąd Apelacyjny stanowisko prawne Sądu I instancji a mianowicie, że w okolicznościach przedmiotowej sprawy nowa opłata z tytułu wieczystego użytkowania winna obowiązywać od 1.01 2016 r. a nie jak tego domaga się apelująca od 1.01 2015 r.

Za zasługujące na aprobatę Sąd Odwoławczy uznaje argumenty Sądu I instancji przywołane na uzasadnienia stanowiska prawnego, dodając że nie zachodzi potrzeba ich powtarzania.

Odnosząc się do zarzutów powołanych w apelacji, to pierwszy z nich dotyczący błędu w ustaleniach faktycznych jest niezrozumiały i nie został też bliżej wyjaśniony w uzasadnieniu apelacji. W prawdzie w uzasadnieniu sądu znajduje się stwierdzenie, że wniosek o aktualizację opłaty wraz ze stosownym operatem, został nadany w placówce pocztowej w dniu 03.12.2014 r., a do strony pozwanej dotarły 05.01.2015 r. jednakże, jest to oczywista omyłka pisarską polegająca na przedstawieniu cyfr „0” i „3”. Oczywiście tej omyłki nie budzi wątpliwości w kontekście całego uzasadnienia i zebranych w sprawie dowodów. Sąd Okręgowy ustalił bezspornie, że pismo użytkownika wieczystego zostało nadane w Urzędzie Pocztowym w dniu 30.12.2014r. a dotarło do adresata w dniu 5.01. 2015 r.

W ocenie Sądu Apelacyjnego chybiony jest też zarzut naruszenia art. 81 u.g.n. Trzeba wyraźnie zaznaczyć, że przy ustalaniu początkowej daty obowiązywania nowej wysokości opłaty istotna jest data wystąpienia z żądaniem.

W doktrynie i orzecznictwie nie ma wątpliwości, że dla ustalenia czy nastąpiło zachowanie terminu, znaczenie ma data doręczenia pisma użytkownikowi wieczystemu, zawierającego oświadczenie o wypowiedzeniu dotychczasowej opłaty. Zarówno wypowiedzenie jak i żądanie od właściwego organu dokonania aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, stanowią oświadczenia woli, w rozumieniu cywilnoprawnym, do których mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.(art. 61 k.c.). Przepis ten określa chwilę skutecznego złożenia oświadczenia woli. Oświadczenie woli uznane jest za złożone innej osobie (tu organowi) z chwilą gdy doszło do niego w taki sposób, że mógł on zapoznać się z jego treścią. Bezspornie w sprawie nastąpiło to dopiero w dniu 5.01.2015 r. a nie w dniu nadania przesyłki na pocztę, jak to wywodzi apelująca.

Zatem aby nowa opłata mogła obowiązywać od następnego roku po wypowiedzeniu, to wypowiedzenie winno być doręczone użytkownikowi do dnia 31.12. danego roku. Podobnie jest w sytuacji, gdy to użytkownik wieczysty domaga się aktualizacji, jego żądanie również winno być doręczone organowi do dnia 31.12. danego roku, aby nowa opłata obowiązywała od następnego roku.

Skoro w sprawie nie ulega wątpliwości, że żądanie doręczono organowi w dniu 5.01 2015 r. to zasadnie Sąd uznał, że nowa opłata obowiązuje od następnego roku.

Z faktu, że do doręczeń stosuje się przepisy k.p.a. nie wynika by samo nadanie pisma w Urzędzie Pocztowym było wystarczające do przyjęcia, że żądanie to zostało w tym dniu dokonane, skoro do oświadczeń woli ma zastosowanie art. 61 k.c. Natomiast przepisy o doręczeniach pism mają zastosowania gdy n.p. przesyłka nadana pocztą nie zostanie w terminie odebrana.

Co też istotne, żądanie użytkownika nie wszczyna postępowania aktualizacyjnego i nie jest też czynnością z zakresu postępowania administracyjnego. Wszczęcie takiego postępowania jest wynikiem zachowania właściwego organu, który wypowiada wysokość dotychczasowej opłaty, lub odmawia aktualizacji opłaty, ewentualnie „milczy”, w ten sposób, że w ciągu 30 dni nie rozpatruje żądania.

Racje ma też Sąd I instancji, że przepisy u.g.n. traktujące o użytkowaniu wieczystym wyraźnie rozróżniają pismo adresowane do użytkownika wieczystego obejmujące wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty (art. 78 ust. 1 u.g.n.) oraz pismo użytkownika wieczystego adresowane do właściwego organu obejmujące żądanie dokonania aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej (art. 81 ust. 1 u.g.n.). W wypadku doręczenia żądania t.j. pisma użytkownika wieczystego adresowanego do właściwego organu, żaden przepis nie odsyła do stosowania przepisów kodeksu postępowania administracyjnego. Wprawdzie art. 81 ust. 1 zd. 4 u.g.n. odsyła do odpowiedniego stosowania przepisów art. 77-80, a zatem również art. 78 ust. 1 u.g.n. jednakże ten przepis dotyczy wyłącznie czynności podejmowanych przez właściwy organ.

Reasumując zarówno doręczenie żądania użytkownika dokonania aktualizacji jak i doręczenie wypowiedzenia winno nastąpić do dnia 31.12 danego roku aby mogło obowiązywać od następnego roku. Przepisu k.p.a o doręczeniach na które powołuje się apelująca odnoszą się do innych sytuacji.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw do uwzględnienia apelacji, co skutkuje jej oddaleniem, stosownie do przepisu art.

385 kpc.

Orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego oparto na przepisie art.

98 kpc.