

Sygn. akt II Ca 445/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 października 2016 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Agnieszka Tarasiuk-Tkaczuk
Sędziowie:	SO Małgorzata Grzesik (spr.) SR (del) Monika Dziuba-Podkówka
Protokolant:	sekr. sądowy Katarzyna Alaszewicz

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 20 października 2016 roku w S.

sprawy z powództwa (...) (*Polska*) *Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W.*

przeciwko *Gminie M.*

o ustalenie

na skutek apelacji wniesionej przez powoda od wyroku Sądu Rejonowego w S. z dnia 7 grudnia 2015 roku, sygn. akt I C 1101/15

1. **prostuje zaskarżony wyrok w ten sposób, iż w miejsce pozwanego „Prezydenta Miasta S.” wpisuje (...);**

2. **oddala apelację.**

SSO Małgorzata Grzesik SSO Agnieszka Tarasiuk-Tkaczuk SSR (del) Monika Dziuba-Podkówka

Sygn. akt II Ca 445/16

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 7 grudnia 2015 t. Sąd Rejonowy w S. w sprawie o sygn. akt I C 1101/15 oddalił powództwo.

W uzasadnieniu Sąd Rejonowy wskazał, że Samorządowe Kolegium Odwoławcze w S. w dniu 13 maja 2015 roku przekazało sprzeciw (...) Sp. z o.o. w W. od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w S. z dnia 30 stycznia 2015 roku, znak SKO.WM. (...) w sprawie aktualizacji wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, której użytkownikiem wieczystym jest (...) Sp. z o.o. w W., położonej w obrębie 5 miasta S., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka (...), o powierzchni 1597 m2.

Powód firma (...) Sp. z o.o. w W. w sprzeciwie skierowanym przeciwko Prezydentowi Miasta S. wniosła o uchylenie decyzji w sprawie aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego.

Sąd Rejonowy oparł swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych.

Prezydent Miasta S. wypowiedział dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działki nr (...) położonej w obrębie 5 miasta S. i zaproponował użytkownikowi wieczystemu (...) Sp. z o.o. w W. nową wysokość opłaty.

Od powyższej decyzji odwołanie złożył użytkownik wieczysty (...) Sp. z o.o. w W.. Odwołanie została złożone przez firmę (...) Sp. z o.o. w W. po upływie terminu 30 dni od doręczenia wypowiedzenia.

Wraz z odwołaniem (...) Sp. z o.o. w W. złożyła wniosek o przywrócenie terminu do złożenia odwołania od wypowiedzenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w S. orzeczeniem z dnia 30 stycznia 2015 roku w punkcie I. odmówiło przywrócenia terminu do złożenia wniosku, w punkcie II. oddaliło wniosek.

Od decyzji SKO w S. z dnia 30 stycznia 2015 roku sprzeciw wniosła (...) Sp. z o.o. w W. wskazując jako przeciwnika Prezydenta Miasta S..

Wysokość opłaty za użytkowanie wieczyste nie uległa zmianie od 1 stycznia 1997 roku.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Rejonowy przytoczył przepis art. 80 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 roku (tekst jednolity z 2015 roku, poz. 782). Zaznaczono, że przepis ten dotyczy złożonego sprzeciwu na rozstrzygnięcie dotyczące wysokości opłaty z tytułu opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, a nie dotyczy on wszelkich kwestii, w jakich kolegium rozstrzyga, w tym w przedmiocie w kwestii formalnych dotyczących wniosku o ustalenie opłaty za użytkowanie wieczyste, o czym świadczy treść tego przepisu. Przepis ten ma generalnie zastosowanie przy skutecznym wniesieniu odwołania. Natomiast art.78 ust. 2 u.g.n. stanowi, że użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia, złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, zwanego dalej "kolegium", wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Jakkolwiek w orzecznictwie sądów administracyjnych wypowiedzany jest pogląd, że trzydziestodniowy termin do wniesienia wniosku do SKO ma charakter procesowy i jako taki może podlegać przywróceniu, oceniany jednak na gruncie prawa cywilnego ma charakter terminu materialnoprawnego, zawitego. Użytkowanie wieczyste jest jako stosunek umowny dwóch równorzędnych podmiotów instytucją prawa cywilnego i chociaż dotyczące go regulacje, poza kodeksem cywilnym, zostały zamieszczone także w aktach prawa publicznego (u.g.n.), to skutki prawne oświadczeń woli i innych zachowań prowadzących do ukształtowania treści tego stosunku prawnego, w czym mieści się ustalenie wysokości opłaty rocznej, należy oceniać przy uwzględnieniu regulacji kodeksowych. Zawarte w u.g.n. przy procedurze aktualizacji opłat nieliczne odesłania do przepisów kodeksu postępowania administracyjnego oraz poprzedzający etap postępowania sądowego obowiązkowy tryb rozpoznania wniosku przez SKO nie powodują zmiany treści stosunku prawnego ani przedmiotu sprawy w sprawę administracyjną w rozumieniu art. 1 § 1 k.p.a.

Sąd Rejonowy wskazał też na przepis art. 78 ust. 1 u.g.n., art. 77 ust. 3, art. 78 ust. 2 ww. ustawy. Uznał, iż w sprawie nie było sporne, że oświadczenie, jakie zostało skierowane do powoda o wypowiedzeniu dotychczasowej opłaty, odpowiadało przepisowym wymaganiom, zatem było skuteczne. Podkreślił, iż przyjmuje się, że niezłożenie do SKO wniosku o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości, oznacza przyjęcie oferty w nowej wysokości opłaty. Wywołuje zatem skutek w sferze prawa materialnego w postaci związania stron ofertą w nowej wysokości opłaty rocznej. Jakkolwiek nie pozbawia to użytkownika wieczystego

możliwości złożenia wniosku do SKO, a następnie sprzeciwu od orzeczenia kolegium do sądu, związanie to prowadzi do oddalenia powództwa (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 6 października 2010 r., VI ACa 199/10).

Dalej Sąd I instancji wskazał, iż w niniejszej sprawie wysokość opłaty została ustalona wiążąco wskutek dokonanego wypowiedzenia wysokości dotychczasowej opłaty. Z chwilą upływu trzydziestodniowego terminu do wniesienia wniosku do SKO (art. 78 ust. 2 u.g.n.) opłata została zaktualizowana i kwestia ta nie podlegała już badaniu w toku zainicjowanych przez powódkę postępowań administracyjnego i sądowego.

Z tym momentem została zakończona procedura aktualizacyjna. Wniosek o przewrócenie terminu do wniesienia odwołania został oddalony przez SKO i odwołanie zostało oddalone. W takiej sytuacji brak podstaw do badania przez sąd powszechny skutecznego wniesienia sprzeciwu i oddalenia wniosku.

Odnosząc się do kwestii merytorycznej złożonego odwołania powód wskazał, iż ostatnia aktualizacja opłaty rocznej miała miejsce 1 stycznia 2013 roku w związku z tym nie upłynął okres trzech lat od ostatniej aktualizacji, o jakim mowa w przepisie art. 77 ust.1 u.g.n. Zdaniem Sądu Rejonowego argument ten jest chybiony, ponieważ wysokość opłaty za użytkowanie wieczyste nie zmieniła się od 1 stycznia 1997 roku. Opłata za użytkowanie wieczyste została ustalona na tym samym poziomie od 1 stycznia 2013 roku na skutek odwołania jakie wniosła strona powodowa do SKO po wypowiedzeniu wysokości opłaty przez pozwanego w 2012 roku. Jednak powód nie zauważył, że skuteczna aktualizacja opłaty nie miała miejsca z uwagi na nieprawidłowości w operacie szacunkowym. Opłata pozostała na tym samym poziomie z 1997 roku. Wysokość zaktualizowanej opłaty powinna różnić się od dotychczasowej, ponieważ w przeciwnym razie nie można mówić o nowej opłacie, a o opłacie dotychczasowej. W przepisie art. 78 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomości jest mowa o nowej opłacie i podobnie w przepisie art.79 ust. 3 i 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Sąd Rejonowy za niezasadny uznał również kolejny zarzut strony powodowej co do zawyżenia wyceny nieruchomości. Strona powodowa jednak nie wskazała jakie są zarzuty do operatu szacunkowego. Według Sądu operat szacunkowy został zaś sporządzony przez kompetentny podmiot rzeczoznawcę majątkowego. Rzeczoznawca wskazał metody badawcze, które pozwoliły mu na ustalenie aktualnej wartości nieruchomości. Strona powodowa nie zakwestionowała tych metod. Na marginesie dodano, iż najbardziej wiarygodną cenę nieruchomości można ustalić w momencie sprzedaży nieruchomości. Każda z metod przyjęta przez rzeczoznawcę wskaże cenę teoretyczną.

Apelację od powyższego orzeczenia złożył pełnomocnik powoda i zaskarżając to orzeczenie w całości, wniósł o jego zmianę i ustalenie, że podwyższenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego było nieuzasadnione (w całości); zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki zwrotu kosztów postępowania za I i II instancję, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Wyrokowi zarzucono naruszenie prawa materialnego, a to art. 78 ust. 2 u.g.n. przez błędną jego wykładnię polegającą na przyjęciu, że termin do złożenia wniosku ma charakter zawity, choć ustawa umożliwia jego przywrócenie, a także polegającą na błędnej wykładni pojęcia „nowa opłata”.

W uzasadnieniu apelacji wskazano, że termin z art. 78 ust. 2 u.g.n. ma charakter procesowy i możliwe jest jego przywrócenie.

Dalej podniesiono, iż Sąd I instancji uznał, że żądanie zbadania zasadności zmiany opłaty za użytkowanie wieczyste stanowi oświadczenie strony. Zwrócono uwagę, że ustawa o gospodarce nieruchomościami wskazuje precyzyjnie jakie przepisy k.p.a. należy stosować w sprawach inicjowanych wnioskiem o ustalenie, że aktualizacja opłaty była niezasadna, bądź była uzasadniona w innej wysokości. Wśród nich zaś są przepisy o terminach, w tym przepisy o przywróceniu terminu. Skoro ustawodawca dopuszcza możliwość przywrócenia tego terminu, to nie można uznać, że jest to termin zawity.

Powód podkreślił, iż w niniejszej sprawie wniosek o przywrócenie terminu został złożony w sposób prawidłowy, w szczególności zaś we właściwym do tego terminie, jednak SKO w S. rozpoznało go orzeczeniem, w którym odniosło

się merytorycznie do samego wniosku i stąd należało wnieść sprzeciw od tegoż orzeczenia, nie zaś skargę do Sądu administracyjnego. Skarżenie orzeczenia równocześnie do sądu powszechnego, jak i do sądu administracyjnego uznać należy przy tym za niewątpliwie niedopuszczalne. W ocenie apelującego, Sąd I instancji powinien był ocenić, czy żądanie przywrócenia tego terminu było zasadne, tym bardziej że orzeczenie SKO na skutek wniesienia sprzeciwu utraciło moc w całości – zgodnie z art. 80 ust. 3 u.g.n.

Apelujący wskazał również, że zasadne byłoby sformułowanie zapytania w trybie art. 390 § 1 k.p.c. dot. zarówno charakteru terminu z art. 78 ust. 2 u.g.n., ponieważ kwestia ta nie została dotąd rozstrzygnięta w sposób niepozostawiający wątpliwości, a także w sprawie kognicji sądu rozpoznającego sprawę o ustalenie opłaty za użytkowanie wieczyste w przypadku pominięcia przez SKO wydania postanowienia w przedmiocie wniosku o przywrócenie terminu przed rozpoznaniem wniosku i faktyczne uniemożliwienie stronie zaskarżenia rozstrzygnięcia w przedmiocie przywrócenia terminu.

Zwrócono uwagę, że nawet gdyby jednak uznać, że termin do sformułowania wniosku po myśli art. 78 ust. 2 u.g.n. ma charakter zawity, to strona w terminie wyraziła żądanie weryfikacji oferty Prezydenta Miasta S.. Z przyczyn w zasadzie niezależnych od strony oświadczenie to nie dotarło do adresata.

Błędny adres w warunkach niniejszej sprawy nie powinien wywoływać tak daleko idących konsekwencji dla strony jak wskazały to SKO w S. oraz Sąd I instancji.

Skarżący nie podzielił zapatrywania Sądu Rejonowego, że opłata nie była aktualizowana od 01.01.1997 r. Skoro ostatecznie orzeczenie w tej mierze miało miejsce 01.01.2013 r., zaś do aktualizacji doszło aktem Prezydenta Miasta z dnia 13.10.2014 r., to niewątpliwie nie upłynął wymagany ustawą termin 3-letni. W tym zakresie termin „nowa opłata” został przez Sąd I instancji wyłożony w sposób nieprawidłowy.

Wskazano również, że postępowanie sądowe wywołane złożeniem sprzeciwu toczy się na nowo, w granicach określonych przez treść wniosku, o którym mowa w art. 78 ust. 2 u.g.n., a zatem w tych samych granicach, w których postępowanie toczyło się przed kolegium. Wobec tego zaskarżony wyrok powinien, nawet przy przyjęciu zasadności argumentacji Sądu I instancji, ustalać wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o oddalenie apelacji w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa radcowskiego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Apelacja okazała się nieuzasadniona.

W pierwszej kolejności Sąd Okręgowy wskazuje na przepis art. 350 § 1 k.p.c., zgodnie z którym Sąd może z urzędu sprostować w wyroku niedokładności, błędy pisarskie albo rachunkowe lub inne oczywiste omyłki. Wedle § 3 tego artykułu, jeżeli sprawa toczy się przed sądem drugiej instancji, sąd ten może z urzędu sprostować wyrok pierwszej instancji.

Sąd Okręgowy dostrzegł omyłkę zawartą w sentencji orzeczenia Sadu I instancji dotyczącą oznaczenia strony pozwanej.

Sąd Okręgowy rozpoznający niniejszą sprawę przychylił się do poglądu wyrażonego w orzeczeniu Sądu Najwyższego z dnia 16 stycznia 2014 r. w sprawie o sygn. IV CSK 214/13, iż po przekazaniu do sądu powszechnego sprawy wszczętej wnioskiem użytkownika wieczystego złożonym na podstawie art. 78 ust. 2 u.g.n., w którym nie wskazano jako strony właściciela nieruchomości, tj. właściwej jednostki samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa, lecz, zgodnie z art. 78 ust. 3 u.g.n., organ właściwy do reprezentowania tych osób prawnych, nie zachodzi konieczność odrzucenia pozwu z tej przyczyny, że występuje w sprawie nieusuwalny brak zdolności sądowej po stronie pozwanej. Jak słusznie zauważył bowiem Sąd Najwyższy w tym orzeczeniu: „Należy w pierwszej kolejności wziąć pod uwagę specyfikę przewidzianej w przepisach Ustawy o gospodarce nieruchomościami procedury kwestionowania wypowiedzenia

opłaty z tytułu użytkowania wieczystego polegającej na tym, że następuje to w postępowaniu o mieszanym charakterze, w pierwszej fazie w postępowaniu administracyjnym, przed samorządowym kolegium odwoławczym, a następnie dopiero, w fakultatywnym postępowaniu przed sądem powszechnym. Regulacje zawarte w Ustawie o gospodarce nieruchomościami są ukierunkowane na określenie samego mechanizmu rozstrzygania sporów związanych z aktualizacją opłaty rocznej, a nie na szczegółowe określenie warunków formalnych uruchomienia i prowadzenia tej kontroli, które są poddane szczegółowym regulacjom zawartym w kodeksie postępowania administracyjnego - w zakresie postępowania przed samorządowy kolegium odwoławczym - i kodeksie postępowania cywilnego - w zakresie postępowania toczącego się przed sądem powszechnym. (...) istnieje od lat nieusuwana przez ustawodawcę rozbieżność pomiędzy treścią ustawy, tj. art. 78 ust. 3 u.g.n. - wymagającym wskazania we wniosku kierowanym do samorządowego kolegium odwoławczego właściwego organu - a wykładnią tego przepisu przyjętą w orzecznictwie, według której stroną postępowania w sprawach o aktualizację opłaty nie jest organ, lecz właściciel nieruchomości - jednostka samorządu terytorialnego lub Skarb Państwa. Artykuł 78 ust. 3 u.g.n. nakazuje więc we wniosku wskazać właściwy organ a nie stronę, tak jak to przewidują przepisy procedury cywilnej, wymagając w art. 187 § 1 w zw. z art. 126 § 1 pkt 1 k.p.c. oznaczenia strony w pozwie. W sprawie cywilnej wskazanie organu uprawnionego do reprezentowania osoby prawnej jest wtórne i poddane odrębnej regulacji przewidzianej w art. 67 - 71 k.p.c., zmierzającej do zagwarantowania udziału w sprawie właściwego organu osoby prawnej będącej stroną postępowania. Uwzględniając powyższe w sprawie zainicjowanej wnioskiem, o którym mowa w art. 78 ust. 2 u.g.n., w którym wskazano uprawniony organ zgodnie z wymaganiami przewidzianymi w art. 78 ust. 3 tej ustawy, ustalenie strony pozwanej, tj. czy jest nią wskazany organ, czy też osoba prawna (jednostka samorządu terytorialnego, Skarb Państwa), do reprezentowania której jest uprawniony wskazany organ, powinno nastąpić na podstawie analizy całokształtu okoliczności poprzedzających przekazanie sprawy do sądu powszechnego przy uwzględnieniu istnienia ułomnej regulacji przewidzianej w art. 78 ust. 3 u.g.n., niedostosowanej do specyfiki postępowania sądowego”.

Mając na uwadze powyższe zapatrywanie Sądu Najwyższego, które Sąd Okręgowy w pełni aprobuje, oznaczenie strony pozwanej w sentencji wyroku jako „Prezydent Miasta S.” zamiast prawidłowo (...) uznać należało za omyłkę oczywistą. Z akt sprawy SKO wynika bowiem bezsprzecznie, że właścicielem nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste jest Gmina M., a Prezydent Miasta S. działał jedynie w imieniu i na rzecz Gminy M.. Stąd też Sąd Rejonowy był władny, w świetle powyższych twierdzeń, samodzielnie oznaczyć w sposób prawidłowy – zgodny z przepisami prawa cywilnego materialnego i procesowego – stroną pozwaną, czego omyłkowo nie uczynił. Było to możliwe tym bardziej, że jak uprzednio zaznaczono, w takiej sytuacji nie doszłoby do zmiany strony pozwanej. Z tej przyczyny tę oczywistą omyłkę Sądu I instancji, Sąd Okręgowy usunął w trybie art. 350 § 1 k.p.c., czemu dał wyraz w punkcie 1 sentencji wyroku.

Przechodząc natomiast do zarzutów apelacji, należy stwierdzić, iż okazały się one nieuzasadnione.

Mianowicie art. 78 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651) stanowi, że 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. Według art. 80 ust. 1 tej ustawy, od orzeczenia kolegium właściwy organ lub użytkownik wieczysty mogą 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.

W orzecznictwie i literaturze jednolicie przyjmuje się, że wieczyste użytkowanie oraz związane z nim spory o wysokość opłaty z tego tytułu i możliwość ich aktualizacji mają charakter cywilnoprawny. Istniejące poprzednio, w tym zakresie rozbieżności, rozstrzygnął Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 21 kwietnia 1994 r., sygn. akt III CZP 36/94 (OSNCP 1994 nr 11, poz. 209), w której między innymi stwierdzono, że „użytkowanie wieczyste jest instytucją prawa cywilnego poczynając od dnia 5 grudnia 1990 r. z uwagi na treść art. 42 ust. 1 ustawy o gospodarce gruntami. Od tej daty nie można już przyjmować, że obowiązek uiszczania opłaty za użytkowanie wieczyste, jak to miało miejsce uprzednio, wynika z decyzji, podczas gdy jest on konsekwencją cywilnoprawnej umowy o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego.”

Poddanie sporu o ustalenie dopuszczalności wypowiedzenia dotychczasowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu samorządowemu kolegium odwoławczemu nie zmienia charakteru instytucji prawa użytkowania wieczystego, a jedynie ustanawia obligatoryjny przesądowy tryb rozstrzygnięcia tego sporu. Strona może zażądać przeniesienia sporu przed sąd powszechny, wnosząc sprzeciw od orzeczenia kolegium, którego konsekwencją jest utrata mocy rozstrzygnięcia podjętego w sprawie. Rozpatrując ponownie ten cywilnoprawny spór sąd powszechny nie jest związany w żadnym zakresie postępowaniem prowadzonym przed organem administracji. Nie budzi też wątpliwości, iż w sytuacji wniesienia sprzeciwu od orzeczenia samorządowego kolegium odwoławczego to wniosek użytkownika wieczystego skierowany do kolegium o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości zastępuje pozew. Oddalenie takiego powództwa oznacza, że użytkownik wieczysty obowiązany jest uiszczać opłatę roczną w nowej wyższej wysokości, wprowadzonej na skutek wypowiedzenia dotychczasowej opłaty.

W wyroku z dnia 24 czerwca 2010 r. (sygn. akt IV CSK 43/10, LEX nr 621350) Sąd Najwyższy przyjął, że w postępowaniu przed samorządowym kolegium odwoławczym, wywołanym wnioskiem użytkownika wieczystego, o jakim mowa w art. 78 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, kolegium bada nie tylko zasadność aktualizacji opłaty rocznej, lecz także to, czy wypowiedzenie opłaty rocznej zostało dokonane prawidłowo, a przede wszystkim, czy zostało doręczone użytkownikowi wieczystemu zgodnie z przepisami Kodeksu postępowania administracyjnego. Bez zbadania tej okoliczności niemożliwe bowiem byłoby między innymi ustalenie, czy wypowiedzenie było skuteczne oraz czy wniosek do kolegium został złożony przez użytkownika wieczystego w terminie przewidzianym w art. 78 ust. 2 ustawy. Zdaniem Sądu Najwyższego ma to o tyle istotne znaczenie, że zgodnie z przeważającymi poglądami doktryny, termin określony tym przepisem jest terminem zawitym prawa materialnego. Jeżeli w wyniku sprzeciwu sprawa zostaje przekazana sądowi powszechnemu, kwestia ta podlega również badaniu sądu w postępowaniu przewidzianym w art. 80 u.g.n. Na powyższy pogląd powoływał się również Sąd Apelacyjny w Łodzi wyroku z dnia 26 września 2013 r. (I ACa 464/13).

Należy przypomnieć w tym miejscu, iż terminy zawite (prekluzyjne) tym się charakteryzują, że dotyczą ograniczenia pod względem czasu dochodzenia przed właściwym organem praw podmiotowych, przy czym niedochodzenie tych praw w terminie określonym w szczególnym przepisie pociąga za sobą wygaśnięcie prawa. Innymi słowy powództwo wywiedzione z uchybieniem terminu zawitego podlega w konsekwencji oddaleniu.

W realiach przedmiotowej sprawy nie ulega wątpliwości, iż zawiadomienie o wypowiedzeniu obowiązującej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego z dnia 15.10.2014r., adresowane do powoda, zostało skutecznie doręczone w dniu 17.10.2014r., a zatem 30-dniowy termin na złożenie wniosku o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości upłynął z końcem dnia 17.11.2014 r. Tymczasem jak wynika z akt administracyjnych wniosków z dnia 3.12.2014r. wpłynął do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w S. w dniu 5.12.2014r., a zatem z przekroczeniem terminu, o jakim mowa w art. 78 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Okoliczność ta była bezsporna.

W konsekwencji, podzielając pogląd wyrażony przez Sąd Najwyższy w uzasadnieniu przywołanego wyroku z dnia 24 czerwca 2010 r., stwierdzić należy, iż uprawnienie do żądania ustalenia, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości wygasło, a zatem powództwo w niniejszej sprawie podlegało oddaleniu, o czym trafnie orzekł Sąd I instancji.

Sąd Okręgowy stwierdza zatem, iż rozstrzygnięcie Sądu I instancji, jako zgodne z obowiązującymi przepisami, musi się ostać. Samo wniesienie do sądu powszechnego w terminie sprzeciwu od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego nie niweluje faktu uchybienia terminowi do złożenia wniosku z art. 78 ust. 2 tej ustawy.

Również okoliczność, iż w wyniku wniesienia sprzeciwu orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego traci moc, nie zwalnia sądu powszechnego z obowiązku zbadania, czy wniosek do kolegium został złożony przez użytkownika wieczystego w terminie przewidzianym w art. 78 ust. 2 cytowanej ustawy, co wprost przyznał Sąd Najwyższy w przywołanym już orzeczeniu.

W świetle powyższych okoliczności Sąd Okręgowy oddalił apelację powodów jako bezzasadną na podstawie art. 385 k.p.c., o czym orzeczono jak w punkcie 2. sentencji.

SSO Małgorzata Grzesik SSO Agnieszka Tarasiuk-Tkaczuk SSR (del.) Monika Dziuba-Podkówka