

Sygn. akt IC 2548/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 czerwca 2015 roku

Sąd Rejonowy w Kłodzku Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

**Przewodniczący: SSR Damian Czajka**

**Protokolant: Ewelina Świrta**

po rozpoznaniu w dniu 15 czerwca 2015 roku w Kłodzku

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Sp. z o.o. w W.

przeciwko S.

o ustalenie

uznać wypowiedzenie obowiązującej dotychczas opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w N., obręb (...), S., oznaczonej geodezyjnie nr (...)dokonane przez Starostę (...)pismem z dnia 26 listopada 2012 r. za bezskuteczne.

Sygnatura akt I C 2548/14

## UZASADNIENIE

Strona powodowa (...) Sp. z o.o.w W.wniosła o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej położonej w N., obręb (...) – S., działka nr (...), dla których Sąd Rejonowy w Kłodzku prowadzi księgę wieczystą w (...)jest nieuzasadniona. Uzasadniając żądanie powodowa spółka wskazała na błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, że obecna wartość rynkowa nieruchomości jest wartością wskazaną przez organ aktualizujący opłatę – Starostę (...)ponieważ, dokonując wyceny nie uwzględniono okoliczności, że wyceniana nieruchomość jest praktycznie zdegradowanym nieużytkiem przeznaczonym do rekultywacji. Strona powodowa zarzuciła ponad to, brak skutecznego doręczenia wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty. Zgodnie z art. 78 § 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku 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 oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym. Doręczenie następuje zgodnie z przepisami k.p.a. Powodowa spółka wskazała, że zarówno ona, jak poprzedni właściciel nieruchomości nie otrzymali od strony pozwanej wypowiedzenia opłaty za użytkowanie wieczyste i propozycji nowej wysokości takiej opłaty. W tych okolicznościach uznać należało, że aktualizacja opłaty jest wadliwa i bezskuteczna, z uwagi na niezachowanie procedury przewidzianej w cytowanym wyżej przepisie ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W odpowiedzi na pozew Skarb Państwa – Starosta (...) wskazał, że zasadność dokonanej aktualizacji, potwierdzona została prawidłowym ustaleniem wartości nieruchomości oraz obliczonej od niej opłaty, zaś wypowiedzenie opłaty

dokonane zostało w sposób prawidłowy, co znalazło potwierdzenie w orzeczeniu Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. z dnia 19 maja 2014 roku oddalającym wniosek powódki o ustalenie aktualizacji za nieuzasadnioną. Strona pozwana podniosła, że zgodnie z art. 77 ustęp 1 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami Starosta może aktualizować opłatę roczną za użytkowanie wieczyste nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie, podejmując stosowne czynności z urzędu lub na wniosek wieczystego użytkownika. Wypowiedzenie to winno nastąpić na piśmie, najpóźniej do 31 grudnia poprzedzającego. Jako że opłata co do przedmiotowej działki nie była aktualizowana od 2006 roku, Starosta (...), zamierzając ją aktualizować z urzędu, wypowiedział ówczesnemu użytkownikowi (...) Sp z o.o. w W. opłatę, pismem z dnia 26 listopada 2012 roku, przedstawiając jednocześnie ofertę przyjęcia nowej stawki, obliczonej w oparciu o operat szacunkowy z 15 października 2012 roku i z uwzględnieniem dotychczasowej stawki procentowej tejże opłaty. Ówczesny użytkownik wieczysty nie zakwestionował warunków ustalenia opłaty, jak również nowej wysokości. Strona pozwana wskazała, iż jedyną przesłanką zmiany wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste jest zmiana wartości nieruchomości obciążonej wspomnianym ograniczonym prawem rzeczowym.

Sąd ustalił:

W piśmie z dnia 26 listopada 2012 roku Starosta (...)zawarł oświadczenie o wypowiedzeniu dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa, położonego w N.działka numer (...)(...) – S., dla których Sąd Rejonowy w Kłodzku prowadzi księgę wieczystą numer (...), proponując jednocześnie ustalenie nowej wysokości opłaty za rok 2013 w wysokości 1672,70 zł, za rok 2014 w wysokości 15 803,40 zł oraz od roku 2015 w wysokości 29 940 zł. Oświadczenie to adresowane było do ówczesnego użytkownika wieczystego nieruchomości (...) Sp. z o.o.w W..

Wypowiedzenie nie zostało doręczone adresatowi, zaś w odpowiedzi na reklamację Starostwy (...), doręczający - P., pismem z dnia 14 października 2013 roku, doręczonym Staroście 16 października 2013 roku, wskazała, że przesyłka polecona ekonomiczna nadana dnia 30 listopada 2012 roku w (...) placówce na adres (...) Sp. z o.o. ul. (...) w W., w wyniku przeprowadzonego postępowania wyjaśniającego uznana została za zaginioną.

Umową sprzedaży przedsiębiorstwa z dnia 8 kwietnia 2013 roku syndyk masy upadłościowej spółki (...) Sp. z o.o. w W., zbył przedmiotową nieruchomość na rzecz spółki (...) w W..

Wobec wniosku strony powodowej, Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. postanowieniem z dnia 18 listopada 2013 roku, przywróciło jej termin do wniesienia wniosku o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej za grunt oddany w użytkowanie wieczyste jest nieuzasadniona. Następnie, rozpoznając wniosek, administracyjny organ odwoławczy uznał wypowiedzenie Starosty (...) za zasadne.

Dowód:

- dokumenty z akt postępowania aktualizacyjnego (...)

Sąd zważył:

Opisany wyżej stan faktyczny sporu Sąd ustalił na podstawie dokumentacji zgromadzonej w toku postępowania administracyjnego, mającego prowadzić do aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości, które nie były kwestionowane.

Zgodnie z przepisem 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 oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym. Doręczenie wypowiedzenia następuje zgodnie z przepisami k.p.a.

Okolicznościach sporu niewątpliwie jest, że oświadczenie Starosty (...) działającego w imieniu Skarbu Państwa zawarte w piśmie z dnia 26 listopada 2012 roku nie zostało w ogóle doręczone użytkownikowi wieczystemu nieruchomości, zaś w toku postępowania administracyjnego, wiedzę o tym powzięły organy administracyjne, na podstawie informacji poczty. Nie ma też podstaw na podstawie przepisów o doręczeniach zawartych w k.p.a. do przyjęcia, w tej sytuacji, jakiegokolwiek domniemania skutecznego doręczenia. Nie było też usprawiedliwienia dla wydania postanowienia przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. o przywróceniu terminu do złożenia wniosku o uznanie aktualizacji opłaty rocznej za nieuzasadnioną, ponieważ zgodnie z regulacjami k.p.a., strona musi w pierwszej kolejności uchybić terminowi. Skoro nie nastąpiło doręczenie oświadczenia organu administracyjnego nie sposób przyjąć, aby termin na dokonanie czynności w ogóle rozpoczął bieg. Pamiętać także należy, że użytkowanie wieczyste jest stosunkiem prawnym z zakresu prawa cywilnego, i do skuteczności oświadczeń woli zastosowanie znajduje regulacja artykuł 61 § 1 k.c. stanowiącego, że oświadczenie woli, która ma być złożone innej osobie, jest złożony z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. Z dokumentów zgromadzonych w toku postępowania wynika, że oświadczenie nie zostało doręczone jego adresatowi. Regulację tą powiązać należy z kolei z dyspozycją artykuł 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który regulując w sposób bezwzględnie obowiązujące terminy na złożenie oświadczenia o wypowiedzeniu opłaty rocznej z jednoczesną propozycją jej nowej wysokości, przesądza o tym, że powzięcie wiadomości o treści pisma Starosty (...) po upływie tychże terminów traci znaczenie, w tym sensie, że nie sanuje braku w postaci skutecznego złożenia oświadczenia. Nie ma żadnych podstaw do określania ewentualnych, kolejnych terminów wiążących strony stosunku użytkowania wieczystego, ponieważ ustawa w tym zakresie jest jednoznaczna. Wskazać w tym miejscu można na wnioski płynące z wyroku Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 2013 roku w sprawie II CSK 90/13 (LEX 1422113), w którym wskazano, że narzucenie w artykule 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami właścicielowi gruntu przeprowadzającemu aktualizację opłaty rocznej szeregu obowiązków w zakresie treści wypowiedzenia ma charakter ochrony 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. Wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty rocznej w celu aktualizacji wysokości jest sformalizowaną jednostronną czynnością prawną, której przedmiot, zakres i sposób wykonania limitują bezwzględnie obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Mając na uwadze ustalony w niniejszej sprawie stan faktyczny sporu, w jak również prezentowane wyżej zasady dotyczące sposobu aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, Sąd uznał wypowiedzenie obowiązującej dotychczas opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości dokonane przez Starostę (...), pismem z dnia 26 listopada 2012 roku, za bezskuteczne.