

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 13 lutego 2015 roku strona powodowa miasto stołeczne W. wniosła o zasądzenie od strony pozwanej Naczelnej (...)z siedzibą w W. kwoty 5.241,97 zł tytułem części opłaty za użytkowanie wieczyste lokalu użytkowego położonego w W. przy ul. (...) nr 10 za rok 2014 oraz o zasądzenie zwrotu kosztów postępowania w sprawie.

Argumentując swoje stanowisko strona powodowa wskazała, iż pismem z dnia 13 listopada 2013 roku wypowiedziała wysokość opłaty rocznej proponując nową opłatę w wysokości 10.483,94 zł. Użytkownik wieczysty nie zakwestionował wypowiedzenia i opłata w zaktualizowanej wysokości stała się obowiązująca.

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym z dnia 16 lutego 2015 roku orzeczono zgodnie z żądaniem pozwu.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie zwrotu kosztów postępowania w sprawie.

Motywuując stanowisko strona pozwana zarzuciła bezskuteczność wypowiedzenia opłaty za użytkowanie wieczyste z dnia 13 listopada 2013 roku, dochodzonej przedmiotowym pozwem, gdyż oświadczenie to nie zostało nigdy stronie pozwanej doręczone. Wysłano je bowiem na nieprawidłowy adres siedziby strony pozwanej tj. Al. (...), podczas gdy już od 2010 roku siedziba ta mieściła się przy ul. (...) lok. 10. Adres ten był przy tym powszechnie wskazywany, także w kontaktach z m.st. W. przy uiszczaniu opłat za użytkowanie wieczyste czy podatków od nieruchomości. Był też ujawniony na stronie internetowej Naczelnej Izby.

W piśmie przygotowawczym z dnia 17 czerwca 2015 roku (data nadania do Sądu – 18 czerwca 2015 roku) stanowiącym replikę na sprzeciw od nakazu zapłaty strona powodowa wskazała, iż w sytuacji braku obowiązku ujawnienia strony pozwanej w KRS, doręczenie zostało dokonane na adres wskazany w umowie nabycia prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z lokalem nr (...) przy ul. (...) tj. na adres: Al. (...). Adres taki został też ujawniony w ewidencji gruntów i budynków i do dnia dokonywania wypowiedzenia wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste nie został zmieniony, pomimo ciężącego na użytkowniku wieczystym, ustawowego obowiązku w zakresie uaktualniania danych w rejestrze.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Aktem notarialnym z dnia 7 lipca 2010 roku Repertorium A nr 1201/2010 Naczelna (...)z siedzibą w W. nabyła odrębną własność lokalu niemieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w W. wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu, na którym budynek jest posadowiony, a stanowiącego własność miasta stołecznego W.. W akcie tym wskazano, że siedziba Naczelnej(...)mieści się przy Al. (...) w W..

**(dowód:** kopia aktu notarialnego – k.8 - 18)

Nabycie udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu wraz z adresem siedziby Naczelnej (...)w W. przy Al. (...), zostało odnotowane w ewidencji gruntów i budynków i według stanu na dzień 17 czerwca 2015 roku wpis ten nie uległ zmianie.

**(dowód:** informacja z kartoteki lokali – k.74)

Naczelna (...)w W. zmieniła swoją siedzibę przenosząc się z Al. (...) na ul. (...) lok. 10 w listopadzie 2010 roku. Przeprowadzka miała miejsce jednego dnia. Później już z adresu przy Al. (...) nie korzystano. Poinformowano o tym fakcie urząd skarbowy oraz odnotowano zmianę w bazie NIP. Dnia 16 listopada 2010 roku nowy adres siedziby był już ujawniony w bazie REGON. Jeszcze w listopadzie 2010 roku nowy adres siedziby uwidocznił także na stronie internetowej Naczelnej (...). W latach 2011 – 2013 składając deklaracje na podatek dochodowy od nieruchomości położonej przy ul. (...) lok. 10 Naczelna (...)w W. wskazywała jako adres siedziby: ul. (...). Informacja ta została także

uwidoczniona w banku prowadzącym rachunek dla Naczelnej Izby i była widoczna w opisie właściciela rachunku, z którego dokonywane były przelewy, w tym z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste za lata 2011 – 2014.

**(dowód:** deklaracje na podatek od nieruchomości – k.42 – 54, zaświadczenie z bazy REGON – k.56, potwierdzenia przelewów – k.66-69, zeznania świadka L. J. – k.84- 85, nagranie na płycie CD – k.86, czas 00:05:24 – 00:12:18)

Pismem z dnia 8 marca 2011 roku kierowanym do Naczelnej (...)w W., adresowanym na Al. (...) w W., miasto stołeczne W. poinformowało o aktualnej wysokości opłat za użytkowanie wieczyste pouczając także o obowiązku zgłaszania wszelkich zmian danych objętych ewidencją gruntów i budynków.

**(dowód:** kserokopia pisma – k.73)

Pismem z dnia 13 listopada 2013 roku miasto stołeczne W. wypowiedziało ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2013 roku wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego udziału w gruncie położonego przy ul. (...) lok. 10 w W. ustalając nową opłatę na poziomie 11.488,07 zł, przy czym zgodnie z art. 77a ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010, poz. 651 ze zm.) w 2014 roku opłata miała wynosić 10.483,96 zł. Jako adres użytkownika wieczystego lokalu – Naczelnej (...)w W. – wskazano Al. (...). Na ten też adres wypowiedzenie zostało wysłane. Wypowiedzenie po podwójnej awizacji powróciło do nadawcy nieodebrane i zostało uznane przez miasto stołeczne W. za skutecznie doręczone.

**(dowód:** kserokopia wypowiedzenia – k.19, kserokopia zwróconej koperty z adnotacjami doręczyciela pocztowego – k.20).

Opłata za użytkowanie wieczyste nieruchomości za rok 2014 w wysokości obowiązującej przed wypowiedzeniem, w kwocie 5.241,97 zł, została uiszczona przez użytkownika wieczystego dnia 20 marca 2014 roku

**(dowód:** wydruk potwierdzenia przelewu – k.68)

Wezwanie do zapłaty opłaty za użytkowanie wieczyste nieuiszczonej dotąd, pozostałej kwoty 5.241,97 zł, z dnia 19 maja 2014 roku, zostało wysłane na adres Al. (...). Przesyłka wróciła do nadawcy po podwójnej awizacji.

**(dowód:** kserokopia wezwania – k.7, kserokopia koperty z adnotacjami doręczyciela pocztowego – k.7v)

Wezwanie do uiszczenia opłaty za użytkowanie wieczyste za 2015 roku zostało doręczone Naczelnej (...)w W. na adres ul. (...) lok. 10.

**(dowód:** kserokopia wezwania – k.55).

Powyższe ustalenia faktyczne zostały dokonane w oparciu o dokumenty załączone do akt sprawy, ich poświadczone za zgodność z oryginałem odpisy oraz kopie i wydruki, których autentyczność i rzetelność w sporządzeniu nie były kwestionowane przez żadną ze stron postępowania i nie budziły wątpliwości Sądu. Także zeznania świadka, jako spójne z pozostałym materiałem dowodowym zgromadzonym w toku postępowania, stanowiły w ocenie Sądu pełnowartościowy materiał dowodowy.

***W oparciu o powyższe ustalenia faktyczne, Sąd zważył, co następuje:***

***Powództwo jako niezasadne podlegało oddaleniu.***

Kluczową kwestią dla rozstrzygnięcia w sprawie niniejszej było przesądzenie, czy wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu, dokonane przez właściciela nieruchomości, mogło być przedmiotem rozpoznania w sprawie o zapłatę tak ustalonej opłaty, a jeśli tak, to czy czynność ta była skuteczna.

Obecnie jako ugruntowany należy przyjąć pogląd, iż kwestia skuteczności doręczenia wypowiedzenia może być przedmiotem badania przez sąd w ramach postępowania wszczętego wobec złożenia przez użytkownika wieczystego

wniosku o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości i następnie przekazania sprawy do rozpoznania sądowi przez samorządowe kolegium odwoławcze w trybie wskazanym w art. 78 i n. ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2015.782 j.t. – dalej: „u.g.n.”). Na taką możliwość wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 24 czerwca 2010 r. w sprawie o sygn. akt IV CSK 43/10 (LEX nr 621350) wyjaśniając, iż „w postępowaniu przed samorządowym kolegium odwoławczym, przewidzianym w art. 78 i 79 u.g.n., badaniu podlega także to, czy wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty rocznej zostało prawidłowo doręczone użytkownikowi wieczystemu. Jeżeli w wyniku sprzeciwu sprawa zostaje przekazana sądowi powszechnemu, kwestia ta podlega również badaniu sądu w postępowaniu przewidzianym w art. 80 u.g.n.”. W tym samym orzeczeniu Sąd Najwyższy wyraził jednakże dalej idący pogląd, że „Jeżeli w wyniku wszczęcia przed kolegium postępowania przewidzianego w art. 78 i 79 u.g.n. zapadło prawomocne orzeczenie kolegium w przedmiocie aktualizacji opłaty rocznej, sąd w późniejszej sprawie o zapłatę nowej opłaty nie jest już uprawniony do badania skuteczności wypowiedzenia zmieniającego wysokość opłaty”. W tym kontekście należy zatem udzielić odpowiedzi na pytanie, czy wobec braku złożenia przez użytkownika wieczystego wniosku o ustalenie wypowiedzenia za nieuzasadnione lub uzasadnione w innej wysokości, traci on możliwość poddania pod ocenę sądu skuteczności doręczenia mu wypowiedzenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego?

W ocenie Sądu udzielenie twierdzącej odpowiedzi na tak postawione pytanie byłoby błędne. O ile bowiem nie budzi zastrzeżeń Sądu koncepcja, iż wyczerpanie „trybu odwoławczego” przewidzianego przez przepisy art. 78 i n. u.g.n., już choćby w postaci przeniesienia możliwości rozpoznania sprawy przed samorządowe kolegium odwoławcze i zakończenia postępowania na tym etapie (tj. bez wnoszenia przez żadną ze stron sprzeciwu od orzeczenia samorządowego kolegium odwoławczego do sądu) tworzy stan prawny w którym ustalenie wartości opłaty staje się wiążące, o tyle odmowa udzielenia możliwości obrony użytkownika wieczystego w wypadku gdy „tryb odwoławczy” nie został w ogóle zainicjowany (i to z przyczyn od użytkownika wieczystego niezależnych), zdaniem Sądu nie jest możliwa do zaakceptowania. Oczywiście nie chodzi tu o możliwość merytorycznego badania zasadności wypowiedzenia dokonanego przez właściciela. Ten aspekt został bowiem wyraźnie zastrzeżony dla określonego w art. 78 i n. u.g.n. trybu administracyjnego – w pierwszej fazie – a następnie sądowego. Jednakże zdaniem Sądu, zakres tegoż ustawowego wyłączenia z postępowania cywilnego i przeniesienia go na drogę postępowania administracyjnego, pewnej części sposobu regulowania stosunków cywilnoprawnych, jakimi niewątpliwie pozostaje instytucja użytkowania wieczystego (por. Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 25 maja 2011 r. I OSK (...); LEX nr 1080888), nie może być wykładany w sposób rozszerzający. Zwrócić należy przy tym uwagę, iż wypowiedzenie opłaty za użytkowanie wieczyste, dokonywane przez właściciela nieruchomości nie przybiera żadnej postaci aktu administracyjnego. W uzasadnieniu przytoczonego powyżej wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie zaznaczono jednocześnie, że „jeżeli (...) właściwy organ podejmuje działania i wypowiada na piśmie dotychczasową opłatę, to wniosek złożony przez użytkownika wieczystego w trybie art. 78 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami uruchamia postępowanie przed samorządowym kolegium odwoławczym”. Z powyższych rozważań wynika więc konkluzja, iż „procedura odwoławcza” określona w ustawie o gospodarce nieruchomościami, zastrzeżona w pierwszej jej fazie dla organów administracyjnych, zostaje zainicjowana dopiero w chwili złożenia odpowiedniego wniosku przez użytkownika wieczystego. Tym samym w sprawie niniejszej dopuszczalne było badanie skuteczności złożonego przez właściciela nieruchomości oświadczenia woli o wypowiedzeniu dotychczasowej wysokości opłaty.

Przyjęcie przeciwnego stanowiska prowadziłoby do niemożliwych do zaakceptowania konsekwencji. Mianowicie przyjąć by wówczas należało, iż właściciel nieruchomości dokonując doręczenia zawiadomienia o wypowiedzeniu wysokości dotychczasowej opłaty, mógłby kierować korespondencję na dowolnie wybrany adres. Adresat takiego zawiadomienia, nie dysponowałby zaś żadną możliwością obrony swoich praw. Zauważyć bowiem należy, że o ile dopuszczalność złożenia wniosku o przywrócenie terminu do złożenia wniosku o ustalenie że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości, określonego w art. 78 ust. 2 u.g.n., wydaje się obecnie nie budzić wątpliwości (por. Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w P. z dnia 13 lutego 2013 r. (...) SA/Po 979/12 LEX nr 1287207) o tyle takie działanie użytkownika wieczystego i tak skazane byłoby na niepowodzenie w sytuacji, w której wobec wadliwego doręczenia wypowiedzenia termin ten nigdy nie mógłby rozpocząć swojego biegu. Tym samym użytkownik wieczysty, chcąc chronić swoje prawa zostałby de facto zmuszony do zwrócenia się do

właściciela nieruchomości o ponowne, prawidłowe doręczenie wypowiedzenia. Termin dla użytkownika wieczystego do złożenia wniosku o ustalenie rozpoczyna bowiem swój bieg dopiero od daty „otrzymania wypowiedzenia” (art. 78 ust. 2 u.g.n.). Przyjęcie takiej konstrukcji, mając także na uwadze, iż czynność właściciela nieruchomości w postaci wypowiedzenia jest cywilnoprawnym oświadczeniem woli, nie zaś aktem administracyjnym, w ocenie Sądu jest nie do zaakceptowania. Tym samym, zdaniem Sądu także w postępowaniu o zapłatę, w okolicznościach faktycznych wskazanych powyżej, dopuszczalne jest badanie skuteczności doręczenia oświadczenia o wypowiedzeniu wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości.

Przechodząc zatem do kwestii oceny skuteczności dokonanego przez stronę powodową doręczenia, Sąd uznał je za wadliwe. Zaznaczyć przy tym należy, iż oceny tej, zgodnie z dyspozycją art. 78 ust. 1 in fine u.g.n., należało dokonać z punktu widzenia przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego.

W pierwszej kolejności wskazać należy, iż Naczelną (...)w W. jest podmiotem wyposażonym w osobowość prawną na podstawie art. 2 ust. 4 pkt 1 ustawy z dnia 1 lipca 2011 r. o samorządzie pielęgniarek i położnych (Dz.U.2011.174.1038), a wcześniej – w chwili dokonywania wypowiedzenia – odpowiednio art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 19 kwietnia 1991 r. o samorządzie pielęgniarek i położnych (Dz.U.1991.41.178). Jednocześnie podmiot ten nie jest objęty obowiązkiem ujawnienia w KRS, a w konsekwencji nie może być objęty domniemaniem z art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz.U.2015.1142 j.t.). W konsekwencji, doręczenie w myśl art. 45 k.p.a. w zw. z art. 41 k.c. powinno nastąpić w lokalu siedziby adresata. Jednocześnie to na stronie składającej oświadczenie woli spoczywał obowiązek prawidłowego oznaczenia tej siedziby, tak by w wypadku braku faktycznego odbioru korespondencji możliwe było zapewnienie adresatowi możliwości zapoznania się z nią. W ocenie Sądu ustalony stan faktyczny, nie pozwolił na przyjęcie, by strona powodowa tego standardu dochowała. Zgromadzony w aktach sprawy materiał dowodowy wskazuje bowiem jednoznacznie, iż już od listopada 2010 roku siedziba strony pozwanej mieściła się przy ul. (...), nie zaś przy Al. (...). Brak dopełnienia przez stronę pozwaną obowiązku ujawnienia tej zmiany w ewidencji gruntów i budynków (stosownie do treści art. 22 ust. 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne; Dz.U.2015.520 j.t.) nie mógł być wystarczającym argumentem dla uznania, iż doszło do skutecznego doręczenia oświadczenia o wypowiedzeniu wysokości dotychczasowej opłaty. Norma ta nie kreuje bowiem założenia prawdziwości adresu i skuteczności doręczeń pod adresem wskazanym w ewidencji, jak to ma miejsce przy zastosowaniu art. 133 § 2a k.p.c.

Reasumując, wobec nieskutecznego złożenia oświadczenia woli o wypowiedzeniu dotychczasowej wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste, żądanie zapłaty kwoty dochodzonej pozwem, stanowiącej różnicę pomiędzy opłatą dotychczasową, a żadaną przez właściciela, jako niezasadne podlegało oddaleniu.

Mając na uwadze powyższe, orzeczono jak w sentencji.

O kosztach postępowania orzeczono stosownie do zasady odpowiedzialności za wynik sporu (art. 98 k.p.c.) obciążając nimi w całości stronę przegrywającą – stronę powodową. Na wysokość ustalonych kosztów składała się 1.200 zł stanowiąca wynagrodzenie zawodowego pełnomocnika strony pozwanej, ustalona zgodnie z dyspozycją § 6 ust. 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu oraz kwota 17 zł uiszczona tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.