

## UZASADNIENIE

### **postanowienia z dnia 25 lipca 2022 roku.**

Prezydent miasta stołecznego W. pismem z dnia 14 listopada 2018 roku wypowiedział użytkownikowi wieczystemu opłatę z tytułu użytkowania wieczystego udziału w nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...), oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) i równocześnie zaproponował nowa wysokość opłaty od dnia 1 stycznia 2019 roku.

Do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. wpłynął wniosek użytkownika wieczystego o uznanie, że aktualizacja opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ww. udziału jest nieuzasadniona.

Orzeczeniem z dnia 28 grudnia 2020 roku Samorządowego Kolegium Odwoławcze umorzyło postępowanie w sprawie aktualizacji opłaty rocznej.

Od powyższego orzeczenia (...) W. wniosło sprzeciw, w którym nie podzieliło argumentacji Samorządowego Kolegium Odwoławczego.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Zgodnie z art. 80 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (dalej: u.g.n.) stanowi, że od orzeczenia kolegium właściwy organ lub użytkownik wieczysty mogą wnieść sprzeciw w terminie 14 dni od dnia doręczenia orzeczenia, zaś wniesienie sprzeciwu jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości. Z kolei zgodnie z art. 79 ust. 7 zd. 1 u.g.n. do postępowania przed kolegium stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego o wyłączeniu pracownika oraz organu, o załatwianiu spraw, doręczeniach, wezwaniach, terminach i postępowaniu, z wyjątkiem przepisów dotyczących odwołań i zażaleń. Dokonując wykładni powołanych przepisów należy jednak mieć na uwadze brzmienie art. 79 ust. 3 u.g.n., zgodnie z którym kolegium powinno dążyć do polubownego załatwienia sprawy w drodze ugody. Jeżeli do ugody nie doszło, kolegium wydaje orzeczenie o oddaleniu wniosku lub o ustaleniu nowej wysokości opłaty. Od orzeczenia kolegium odwołanie nie przysługuje.

W ocenie Sądu, z zestawienia treści powyższych przepisów wynika, że intencją ustawodawcy było, aby szczególny tryb zaskarżenia rozstrzygnięć wydawanych przez samorządowe kolegium odwoławcze, będące przecież organem administracji publicznej, miał zastosowanie jedynie w przypadku wydania przez ten organ orzeczenia merytorycznego o oddaleniu wniosku użytkownika wieczystego bądź o ustaleniu nowej wysokości opłaty rocznej od użytkowania wieczystego. Tylko w takim wypadku od orzeczenia samorządowego kolegium odwoławczego przysługuje sprzeciw, który przenosi sprawę do etapu postępowania przed sądem powszechnym. Innego rodzaju rozstrzygnięcia wydawane przez samorządowe kolegium odwoławcze mogą zaś zostać wzruszone poprzez wniesienie środków odwoławczych właściwych dla procedury administracyjnej.

Podkreślić należy, że zaprezentowane powyżej stanowisko przeważa obecnie także w orzecznictwie sądów administracyjnych (vide wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w G. z dnia 8 listopada 2018 r. / (...) SA/(...), Lex/, a także Naczelny Sąd Administracyjny w postanowieniu z 8 grudnia 2017 r. /I OSK (...), Lex/ oraz w wyrokach z: 12 czerwca 2008 r. /I OSK 876/07, Lex/, 17 maja 2010 r. /I OSK (...), Lex/, 21 lipca 2011 r. /I OSK (...), Lex/, jak również w uchwale 7 sędziów z dnia 17 grudnia 2018 r. / I (...) 2/18, Lex/, gdzie Naczelny Sąd Administracyjny przesądził o dopuszczalności wniesienia skargi do sądu administracyjnego na postanowienie samorządowego kolegium odwoławczego o odmowie przywrócenia terminu do złożenia wniosku o ustalenie, że aktualizacji opłaty rocznej jest nieuzasadniona). W tym miejscu wypada zauważyć, że Wojewódzki Sąd Administracyjny w Ł. w wyroku z dnia 8 listopada 2019 r. ( (...) SA/Łd 550/19, Lex) wprost wskazał, że „odpowiednie stosowanie tylko niektórych przepisów k.p.a., z wyłączeniem przepisów dotyczących odwołań i zażaleń, nie oznacza, aby inne niż te, o których mowa w art. 79 ust. 3 u.g.n, orzeczenia kolegium podlegały kognicji sądu powszechnego,

czy też nie podlegały zaskarżeniu do sądu administracyjnego. Wydane postanowienie o umorzeniu postępowania z wniosku o ustalenie zasadności aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest postanowieniem kończącym postępowanie w rozumieniu art. 3 § 2 pkt 2 p.p.s.a., od którego służy skarga do sądu administracyjnego.

Podsumowując, skoro w okolicznościach rozpatrywanej sprawy Samorządowe Kolegium Odwoławcze wydało orzeczenie o umorzeniu postępowania, zatem orzeczenie nie rozstrzygające sprawy wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego co do istoty, a o charakterze formalnym, właściwym środkiem, który powinna wnieść strona dążąca do podważenia tego orzeczenia, była skarga do sądu administracyjnego, nie zaś sprzeciw.

Powyższe stanowisko znajduje akceptację również w orzecznictwie Sądu Okręgowego w Warszawie, który w uzasadnieniu postanowienia z 22 września 2021 roku, wydanego pod sygnaturą akt XXVII Cz 649/21 wprost wskazał, że „podkreślić należy, że zgodnie z art. 79 ust. 3 zd. 2 u.g.n. skutek rozpoznania wniosku o aktualizację opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste kolegium może wydać orzeczenie merytoryczne w formie orzeczenia o oddaleniu wniosku albo w formie orzeczenia o ustaleniu nowej wysokości opłaty. Zatem [...] sprzeciw od orzeczenia SKO przysługuje wyłącznie od orzeczeń wymienionych w tym przepisie.”

Skoro przeto SKO wydało postanowienie w przedmiocie umorzenia postępowania, sprzeciw od tegoż rozstrzygnięcia nie przysługiwał.

Mając powyższe na względzie, Sąd uznał, że sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego był niedopuszczalny, tym samym podlegał odrzuceniu na podstawie stosowanego przez analogię art. 373 § 1 k.p.c. (vide uchwała Sądu Najwyższego z 13 marca 2020 roku wydana pod sygnaturą akt III CZP 44/19).

**Sygn. akt XVI C 1825/22**

Dnia 24 sierpnia 2022 roku

**ZARZĄDZENIE**

(...)