

Sygn. akt VI ACa 326/13

POSTANOWIENIE

Dnia 4 grudnia 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA – Małgorzata Manowska (spr.)

Sędzia SA – Agata Wolkenberg

Sędzia SA – Marzena Miąskiewicz

Protokolant: – st. sekr. sąd. Ewelina Murawska

po rozpoznaniu w dniu 4 grudnia 2013 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w W.

przeciwko miastu (...) W.

o ustalenie

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 6 grudnia 2012 r.

sygn. akt XXV C 501/11

postanawia:

I uchylić zaskarżony wyrok i pozew odrzucić,

II zasądzić od (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w W. na rzecz miasta (...) W. kwotę 7.200 (siedem tysięcy dwieście) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania za pierwszą instancję,

III zasądzić od (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w W. na rzecz miasta (...) W. kwotę 15.653 zł (piętnaście tysięcy sześćset pięćdziesiąt trzy złote) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

VI ACa 326/13

UZASADNIENIE

Wypowiedzeniem Nr (...) Prezydent m. (...) W. wypowiedziała (...) Spółdzielni Mieszkaniowej dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w W. przy il. (...) stanowiącego działkę o numerze ewidencyjnym (...) z obrębu (...) o powierzchni 9743 m. kw. i równocześnie zaproponowała nową stawkę procentową wynoszącą 3 % od dnia 1 stycznia 2010 r.

W dniu 25 stycznia 2010 r. do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. wpłynął wniosek (...) o ustalenie, że zmiana dotychczasowej stawki procentowej opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu jest nieuzasadniona.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze orzeczeniem z dnia 10 września 2010 r. wydanym w sprawie (...) na podstawie art. 105 par. 1 k.p.a. w związku z art. 79 ustęp 7 oraz art. 73 ustęp 2 w związku z art. 81 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – umorzyło postępowanie w sprawie zmiany stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w/w gruntu. Samorządowe Kolegium Odwoławcze wskazało, że zmiana stawki procentowej (z 1 % na 3 %) przedmiotowego gruntu już nastąpiła zgodnie z intencją m. (...) W., a to na skutek oddalenia wniosku (...) przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze orzeczeniem z dnia 7 września 2010 r. w sprawie (...). W tym stanie rzeczy Samorządowe Kolegium Odwoławcze uznało postępowanie w sprawie (...) dotyczące tej samej kwestii za bezprzedmiotowe.

Od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego 10 września 2010 r. sprzeciw wniósł użytkownik wieczysty – (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa, domagając się ustalenia, że zmiana stawki procentowej opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w W. przy ul. (...) stanowiącego działkę o numerze ewidencyjnym (...) z obrębem (...) o powierzchni 9743 m. kw. jest nieuzasadniona.

W sprawie (...) SKO oddaliło wniosek (...) o uznanie, że nieuzasadniona jest zmiana stawki procentowej (z 1 % na 3 %) opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego spornego gruntu dokonana uchwałą Nr (...) z dnia 20 października 2009 r. Zarządu Dzielnicy Ż.. Od tego orzeczenia (...) wniosła sprzeciw, co zainicjowało postępowanie sądowe w sprawie XXV C 498/11. W sprawie tej Sąd Okręgowy w Warszawie wyrokiem z dnia 27 lipca 2011 r. ustalił, że zmiana stawki procentowej opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w W., przy ul. (...), stanowiącego działkę o numerze ewidencyjnym (...) z obrębem (...), o powierzchni 9743 m. kw. z 1 % na 3 %, dokonana wypowiedzeniem w uchwale nr (...) z dnia 20 października 2009 r. jest nieuzasadniona.

Niniejsze postępowanie dotyczy wypowiedzenia stawki procentowej Nr (...) dokonanego przez Prezydenta m. (...) W..

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 6 grudnia 2012 r. Sąd Okręgowy w Warszawie ustalił, że zmiana stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w W. przy (...) stanowiącego działkę o numerze ewidencyjnym (...) z obrębem (...) o powierzchni 9743 m. kw. z 1 % na 3 % dokonana wypowiedzeniem nr (...) z 18 grudnia 2009 r. jest nieuzasadniona.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wniosło pozwane m. (...) W. zarzucając:

1. Naruszenie art. 4 pkt. 9, art. 6 pkt. 5, art. 11 ustęp 1, art. 78 ustawy o gospodarce nieruchomościami;
2. Naruszenie art. 5 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
3. Art. 104 k.c.;
4. Sprzeczność poczynionych przez Sąd Okręgowy ustaleń faktycznych z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego przez ustalenie, że czynność wypowiedzenia została dokonana przez niewłaściwy organ, jest nieuzasadniona, powód wykorzystuje nieruchomość na cele publiczne z uwagi na wpisanie budynku powoda do rejestru zabytków;
5. Obrazę prawa procesowego, to jest art. 233 par. 1 i 2, art. 244, art. 328 par. 2 k.p.c.

W konkluzji skarżący wnosil o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja zasługuje na uwzględnienie, jednak z przyczyn niezależnych od zarzutów w niej podniesionych.

W art. 78 – 81 ustawy o gospodarce nieruchomościami przewidziany został specjalny tryb postępowania dotyczący aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, który – z mocy art. 73 ustęp 2 tej ustawy, stosuje się także do zmiany stawki opłaty rocznej. Wskazany tryb charakteryzuje się zarówno elementami postępowania administracyjnego jak i cywilnego. Zgodnie bowiem z art. 79 ustęp 7 u.g.n., do postępowania przed SKO stosuje się odpowiednio przepisy k.p.a. o wyłączeniu pracownika oraz organu, o załatwianiu spraw, doręczeniach, wezwaniach, terminach i postępowaniu, z wyjątkiem przepisów dotyczących odwołań i zażaleń. Takie wyłączenie wynika z faktu, że w myśl art. 80 ustęp 1 u.g.n., od orzeczenia kolegium właściwy organ lub użytkownik wieczysty mogą wnieść sprzeciw w terminie 14 dni od dnia doręczenia orzeczenia, a wniesienie sprzeciwu jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości. Zgodnie natomiast z art. 80 ustęp 2 u.g.n. wniosek, o którym mowa w art. 78 ustęp 2 (o ustalenie, że aktualizacji opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości) zastępuje pozew.

Powyższy tryb postępowania, prowadzący do skutecznego zainicjowania postępowania cywilnego przed sądem powszechnym, aktualny jest jednak wyłącznie wówczas, gdy Samorządowe Kolegium Odwoławcze wydało jedno z dopuszczalnych w tym trybie orzeczeń to jest orzeczenie o oddaleniu wniosku lub o ustaleniu nowej wysokości opłaty, a więc gdy rozpoznało ten wniosek merytorycznie. Sąd powszechny nie jest natomiast właściwy w przypadku wydania przez SKO orzeczenia o charakterze formalnym, to jest umarzającego postępowanie z powodu jego bezprzedmiotowości (art. 105 k.p.a.).

Spory na gruncie opłat za użytkowanie wieczyste są sporami cywilnoprawnymi, a wszczęta w tym przedmiocie sprawa jest sprawą cywilną w rozumieniu art. 1 k.p.c. Upoważnia to jednak jedynie do konstatacji, że orzeczenie samorządowego kolegium odwoławczego z dnia 10 września 2010 r. było błędne, co nie zmienia wniosku, że stwierdzenie istnienia i sanowanie tego uchybienia nie należy do kognicji sądu powszechnego, gdyż samorządowe kolegium odwoławcze w ogóle nie rozpoznało merytorycznie wniosku użytkownika wieczystego. Wniosek ten nie mógł zatem skutecznie wszczęć postępowania cywilnego i jako taki podlegał odrzuceniu na podstawie art. 199 par. 1 pkt 1 k.p.c.

Stanowisko powyższe wynika również z wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 8 czerwca 2011 r. (I OSK 1570/10, LEX nr 1082661), którym rozpoznano i oddalono skargę kasacyjną od wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie, którym to wyrokiem merytorycznie rozpoznano skargę na orzeczenie samorządowego kolegium odwoławczego umarzające postępowanie o ustalenie, że podwyższenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu jest uzasadnione w mniejszej wysokości. Wyrokiem tym Wojewódzki Sąd Administracyjny w Olsztynie uchylił orzeczenie SKO. Powyższe oznacza, że Naczelny Sąd Administracyjny uznał wprawdzie, że wszelkie spory na tle podwyższenia opłat z tytułu użytkowania wieczystego są sporami cywilnymi, ale uznał też kompetencję sądów administracyjnych do stwierdzenia czy odmowa przeprowadzenia przez kolegium postępowania otwierającego drogę do wszczęcia postępowania cywilnego była słuszna. Podobne stanowisko zajęł Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z 17 maja 2010 r. (I OSK 1008/09, LEX nr 594826).

Uznając zatem, że w sprawie niniejszej droga sądowa przed sądem powszechnym nie jest dopuszczalna z uwagi na niewyczerpanie trybu przed samorządowym kolegium odwoławczym, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 par. 3 k.p.c. w związku z art. 199 par. 1 ustęp 1 k.p.c. orzekł jak na wstępie.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c.