

Sygnatura akt *IC 1974/16*

POSTANOWIENIE

P., dnia 16-11-2016 r.

Sąd Rejonowy Poznań - Grunwald i Jeżyce w Poznaniu I Wydział Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący SSR Ewa Markowicz

Protokolant Anna Kaczmarek

po rozpoznaniu na rozprawie sprawy

z powództwa D. L.

przeciwko Miastu P.

o ustalenie wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

postanowił:

odrzucić pozew.

SSR Ewa Markowicz

UZASADNIENIE POSTANOWIENIA O ODRZUCENIU POZWU

Na skutek otrzymanego wypowiedzenia ze strony Miasta P. stawki opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) ABC D. L. jako użytkownik wieczysty złożył do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w P. wniosek o ustalenie, że wypowiedzenie wysokości tej opłaty jest nieuzasadnione. W dniu 8 września 2015r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w P. oddaliło wniosek D. L.. Ponieważ użytkownik wieczysty złożył sprzeciw od orzeczenia Kolegium, SKO, działając w trybie art. 80 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (u.g.n.), w dniu 16 lutego 2016 wysłało do tutejszego Sądu akta przedmiotowego postępowania administracyjnego.

Zarządzeniem z 22 kwietnia 2016 roku (k. 30) Referendarz sądowy tut. Sądu wezwał powoda-D. L. do uzupełnienia braków formalnych i fiskalnych pozwu w terminie tygodniowym pod rygorem zwrotu.

Powód otrzymał powyższe zobowiązanie w dniu 17 maja 2016 roku (k. 33). W dniu 25 maja 2016 roku D. L. złożył w tut. Sądzie pismo stanowiące uzupełnienie braków formalnych pozwu, jak również w tym dniu uiścił opłatę sądową od pozwu (k. 34).

Zarządzeniem z 30 czerwca 2016 roku Sąd zwrócił pozew powodowi, bowiem uzupełnienie braków formalnych pozwu nastąpiło z przekroczeniem terminu (k. 38). Zarządzenie to uprawomocniło się w dniu 15 lipca 2016r. (k. 43)

Pismem złożonym 5 sierpnia 2016 roku (k. 42) powód wniósł o dalsze prowadzenie sprawy poprzez nadanie jej nowej sygnatury.

Zarządzeniem z 14 września 2016 roku sprawa została zarejestrowana pod nową sygnaturą (k. 43).

Pozwany w dniu 6 października 2016 roku wniósł **odpowiedź na pozew**, w której to domagał się oddalenia powództwa w całości, a nadto zasądzenia na jego rzecz od powoda kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego w norm przepisanych.

Sąd zważył, co następuje:

W myśl art. 238 k.c. użytkownik wieczysty nieruchomości uiszcza na rzecz właściciela tej nieruchomości przez czas trwania swego prawa opłatę roczną. Szczegółowo kwestię pobierania opłat reguluje art. 71 i następne ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.10.102.651 j.t. ze zm., dalej zw. u.g.n.). Zgodnie z art. 71 ust. 1 u.g.n. za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się opłaty w postaci pierwszej oraz dalszych rocznych. Obowiązek uiszczania opłat rocznych przez cały okres trwania użytkowania wieczystego obciąża każdego użytkownika wieczystego w terminie do dnia 31 marca każdego roku- z góry za dany rok. Wysokość opłat ustala się według stawki procentowej (uzależnionej od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość została oddana) oraz ceny nieruchomości gruntowej (art. 72 w zw. z art. 67 u.g.n.). Aktualizacja opłaty rocznej odbywa się w trybie art. 77 u.g.n. i pozostaje uzależniona od zmiany wartości nieruchomości ustalonej na podstawie sporządzonego operatu szacunkowego. Dokonuje się jej w trybie wypowiedzenia dotychczasowej opłaty przez właściciela zawierającego jednocześnie ofertę nowej wysokości opłaty (art. 78 u.g.n.). Wypowiedzenie jako jednostronna czynność prawna zakłada stosowny termin do jej zakwestionowania przez drugą stronę umowy – użytkownika wieczystego, który wynosi 30 dni (art. 78 ust. 2 u.g.n.). Tej zatem stronie w podanym powyżej terminie przysługuje uprawnienie do złożenia wniosku o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Wniosek taki składa się do samorządowego kolegium odwoławczego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości. Orzeczenie SKO wydane na skutek złożenia takiego wniosku ma charakter ustalający.

Orzeczenie SKO kończy jednocześnie etap procedury administracyjnej w tym zakresie. Kolejno, zarówno użytkownik wieczysty jak i stosowny organ, może wnieść sprzeciw otwierający drogę sądową przed sądem powszechnym. Dopuszczalność drogi sądowej w sporze pomiędzy Skarbem Państwa-ewentualnie stosowną jednostką samorządu terytorialnego jako właścicielem gruntu a użytkownikiem wieczystym tego gruntu o wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego reguluje art. 80 ust. 1 zdanie drugie u.g.n. W razie wniesienia sprzeciwu (w terminie 14 dni) kolegium przekazuje właściwemu Sądowi akta sprawy wraz ze sprzeciwem. W tej sytuacji wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości zastępuje pozew (art. 80 ustęp 2 u.g.n. w zw. z art. 78 ustęp 2 tej ustawy) .

Wskazać w związku z powyższym należy, że po przekazaniu akt sprawy administracyjnej do Sądu przez SKO zadaniem Sądu w pierwszej kolejności jest kontrola prawidłowości dochowania terminów w postępowaniu poprzedzającym cywilne postępowanie sądowe, a zatem na etapie przejściowej niedopuszczalności drogi sądowej. Procedura sądowa pozostaje bowiem uzależniona od skutecznego złożenia wniosku zastępującego pozew (w myśl art. 78 ust. 2 u.g.n.) i kolejno sprzeciwu od orzeczenia samorządowego kolegium odwoławczego. Dopiero bowiem terminowe wniesienie sprzeciwu od orzeczenia SKO kończy etap przedsądowego-administracyjnego – trybu postępowania w przedmiotowej materii.

W realiach niniejszej sprawy należy wskazać, że wypowiedzenie dotychczasowej stawki powód otrzymał w dniu 14 sierpnia 2015 roku (art. 78 ust 1 u.g.n.) (k. 12). Powód w ustawowym terminie (30 dni) złożył do SKO wniosek o ustalenie, że dokonane przez właściciela gruntu, tj. Miasto P. wypowiedzenie dotychczasowej stawki z tytułu użytkowania wieczystego zajmowanej nieruchomości gruntowej jest nieuzasadnione albo pozostaje uzasadnione w innej wysokości (art. 78 ust. 2). Wniosek ten wpłynął do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w P. w dniu 1 września 2015 roku (k. 11-12). Kolejno orzeczenie tego kolegium zostało doręczone powodowi w dniu 28 grudnia 2015 roku (k. 7). Od tego momentu powodowi przysługiwało uprawnienie do wniesienia sprzeciwu w okresie dalszych 14 dni. Stosowny sprzeciw powód złożył w dniu 11 stycznia 2016 roku (k. 3). Sprawa została przekazana do rozpoznania tut. Sądowi. Sąd wezwał powoda do uzupełnienia braków formalnych i fiskalnych pozwu. Powód wprawdzie uzupełnił braki formalne pozwu, jednak uczynił to po wyznaczonym terminie, co spowodowało wydanie zarządzenia o zwrocie pozwu.

Należy zważyć, iż prawomocny zwrot pozwu spowodował taki skutek, jakby użytkownik wieczysty w ogóle nie wystąpił do SKO o zbadanie zasadności wypowiedzenia wysokości opłaty. Jeśli doszło do ponownego zarejestrowania

sprawy w repertorium na wniosek użytkownika, pozew podlega odrzuceniu z uwagi na czasową niedopuszczalność drogi sądowej (por. T. Zawisłak, Postępowanie wywołane sprzeciwem od orzeczenia SKO, Iustitia 2011/1/8). Podkreślenia wymaga bowiem, że pozew w postępowaniu sądowym jest wniosek złożony do SKO o zbadanie prawidłowości wypowiedzenia stawki z tytułu użytkowania wieczystego gruntu. Jak stanowi przy tym art. 130 §2 kodeksu postępowania cywilnego, pismo zwrócone nie wywołuje żadnych skutków, jakie ustawa wiąże z wniesieniem pisma procesowego do sądu.

W sytuacji zwrotu pozwu, a tym samym wniosku nie zostaje wyczerpany tryb administracyjny, a nie ma możliwości zainicjowania postępowania o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego bezpośrednio przed Sądem. Termin do uzupełnienia braków formalnych jest terminem zawitym, co oznacza, że ograniczają w czasie dochodzenie realizacji praw podmiotowych. Skoro powód nie uzupełnił w terminie braków formalnych pozwu, a Sąd nie ma możliwości przywrócenia tego terminu.

W niniejszym postępowaniu doszło do zarejestrowania pozwu- na wniosek powoda- pod nową sygnaturą. Niemniej jednak należy podnieść, iż by droga sądowa była dopuszczalna w przedmiotowym postępowaniu koniecznym było przeprowadzenie obligatoryjnego postępowania przed organem administracyjnym. Zwrot pozwu spowodował zatem sytuację, w której wystąpiła przejściowa niedopuszczalność drogi sądowej.

W związku z powyższym pozew na podstawie art. 199 § 1 pkt 1 kpc należało odrzucić.

SSR Ewa Markowicz