

*Sygn. akt I ACa 88/19*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 stycznia 2020 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

<b>Przewodniczący:</b>	<b>SSA Teresa Rak</b>
<b>Sędziowie:</b>	<b>SSA Józef Wąsik (spr.)</b> <b>SSA Paweł Rygiel</b>
Protokolant:	st. sekr. sądowy Urszula Kłosińska

po rozpoznaniu w dniu 15 stycznia 2020 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa **I. G. i W. G.**

przeciwko **Skarbowi Państwa - Staroście B.**

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Tarnowie

z dnia 7 listopada 2018 r. sygn. akt I C 344/18

**1. prostuje zaskarżony wyrok w ten sposób, że punktowi I nadaje treść:**

**„I. ustala, że wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działki nr (...) położonej w B. objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Brzesku, dokonane pismem z dnia 29 listopada 2015r. jest nieskuteczne,”;**

**2. oddala apelację;**

**3. zasądza od strony pozwanej Skarbu Państwa – Starosty B. na rzecz powodów I. G., W. G. kwotę 4050 zł (cztery tysiące pięćdziesiąt złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

SSA Józef Wasik SSA Teresa Rak SSA Paweł Rygiel

I A Ca 88/19

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 7 listopada 2020r Sąd Okręgowy w Tarnowie:

1/ ustalił opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego działki nr (...) położonej w B. objętej księgą wieczystą (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w B. poczynawszy od 1 stycznia 2017r. na kwotę 16.505,38 zł;

2/ zasądził od strony pozwanej Skarbu Państwa – Starosty B. na rzecz powódki I. G. kwotę 17.606 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Aktem notarialnym z 11 grudnia 2003 r. I. G. i W. G. nabyli na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej prawo użytkowania wieczystego działki nr (...) stanowiącej własność Skarbu Państwa.

W 2016 roku wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego tej działki wynosiła 16.505,38 zł.

Wypowiedzeniem z 29 listopada 2016 r. Starosta B. ustalił wysokość opłaty rocznej na kwotę 100.367,85 zł.

Wypowiedzenie zostało doręczone I. G. w dniu 16 grudnia 2016 r. Wypowiedzenie dla W. G. wysłano na adres ul. (...) w R.. Przesyłka nie została przez niego odebrana i po dwukrotnym awizowaniu została zwrócona do nadawcy. Awizo pozostawiono dla adresata w dniach 2 grudnia 2016 r. i 12 grudnia 2016 r.

W. G. wymeldował się z pobytu czasowego pod adresem ul. (...) w R. w dniu 28 listopada 2016 r.

(dowód: akt notarialny z 11 grudnia 2003 r., wypowiedzenie, potwierdzenia odbioru – akta postępowania administracyjnego, zaświadczenie Urzędu Miasta R. – k. 132).

W dniu 11 stycznia 2017 r. W. G. skierował do Starosty B. pismo, w którym zwrócił się o doręczenie wypowiedzenia na adres (...). Wskazał, że nie otrzymał żadnego pisma wszczynającego postępowanie administracyjne.

Z uwagi na złożenie przez powódkę wniosku o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w T. toczyło się postępowanie w tym przedmiocie.

W toku postępowania SKO zobowiązało pełnomocnika powódki do przedłożenia umowy z organizacją zawodową rzeczoznawców majątkowych pod rygorem odmowy dopuszczenia dowodu z oceny operatu szacunkowego, który był podstawą ustalenia nowej wysokości opłaty. Powódka w dniu 24 maja 2017 r. zawarła umowę ze (...) Stowarzyszeniem (...) dotyczącą wykonania oceny prawidłowości operatu szacunkowego dotyczącego wartości działki nr (...). Za wykonanie oceny zapłaciła kwotę 7.995 zł.

Orzeczeniem z 30 sierpnia 2017 r. SKO w T. uznało wypowiedzenie za nieuzasadnione i orzekło o kosztach postępowania.

Od orzeczenia tego Starosta B. wniósł sprzeciw.

(dowód: pismo W. G. z 11 stycznia 2017 r., umowa z 24 maja 2017 r., dowód uiszczenia opłaty, orzeczenie SKO z 30 sierpnia 2017 r. - akta postępowania administracyjnego).

Powyższy stan faktyczny Sąd dokonał na podstawie powołanych wyżej dokumentów. Ich treść i forma nie budziły zastrzeżeń i wątpliwości stron postępowania, nie ujawniły się też takie okoliczności, które należałoby brać pod uwagę z urzędu, a które podważyłyby wiarygodność tych dowodów.

W ocenie Sądu Okręgowego powództwo zasługiwało na uwzględnienie. 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, przysyłając 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.

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy wskazać należy, że oświadczenie Starosty Powiatowego w B. działającego w imieniu Skarbu Państwa zawarte w piśmie z dnia 29 listopada 2016 roku nie zostało doręczone użytkownikowi wieczystemu nieruchomości W. G., albowiem przesyłka nie została wysłana na właściwy adres. Starosta B. doręczył wypowiedzenia wysokości dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego z dnia 29 listopada 2016 roku odrębnie dla każdego współużytkownika wieczystego. Jednakże adres W. G. w chwili pierwszego awizowania przesyłki był nieaktualny.

Nie ma podstaw do przyjęcia w tej sytuacji jakiegokolwiek domniemania skutecznego doręczenia. Doręczenie zastępcze w trybie art. 44 k.p.a. może być uznane za skuteczne jedynie wtedy, gdy zostało dokonane na właściwy adres. Nie można również przyjąć, że W. G. miał obowiązek zawiadomić pozwanego o zmianie adresu. Obowiązek ten – wynikający z art. 41 k.p.a. – istnieje jedynie w toku postępowania administracyjnego. Tymczasem przed doręczeniem wypowiedzenia nie można mówić o toczącym się postępowaniu administracyjnym. Nie można przyjąć, że postępowanie administracyjne toczy się przez cały czas trwania użytkowania wieczystego. Dopiero doręczenie pierwszego pisma wszczynającego postępowanie powodowi pozwoliłoby na zastosowanie konsekwencji wynikających z art. 41 § 2 k.p.a.

Dla przyjęcia skuteczności wypowiedzenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego przysługującego małżonkom na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej konieczne jest dokonanie tej czynności wobec obojga małżonków (tak Sąd Najwyższy w wyroku 24 czerwca 2010 r. IV CSK 43/10). Wskazać należy, że skoro nie nastąpiło skuteczne doręczenie oświadczenia organu administracyjnego nie sposób przyjąć, aby dokonano czynności skutecznego wypowiedzenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości.

Sąd Okręgowy dodał, że użytkowanie wieczyste jest stosunkiem prawnym z zakresu prawa cywilnego i do skuteczności oświadczeń woli zastosowanie znajduje regulacja artykułu 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. Niezachowanie wskazanych wymogów formalnych powoduje, że oświadczenie o wypowiedzeniu jest bezskuteczne, tzn. nie wywołuje skutku w postaci zmiany wysokości dotychczasowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w punkcie I sentencji wyroku na podstawie powołanych przepisów.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. stosując zasadę odpowiedzialności za wynik procesu. Na koszty procesu składa się opłata od pozwu w kwocie 4.194 zł, koszty poniesione przez powódkę w postępowaniu administracyjnym w kwocie 7.995 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 5.417 zł.

Apelację od tego wyroku – w całości - wniosła strona pozwana, zarzucając naruszenie:

1/ przepisów postępowania, które mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy, tj.

- art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez oddalenie istotnego dla niniejszej sprawy wniosku o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego,

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego zgromadzonego w niniejszej sprawie i w konsekwencji przyjęcie, iż wypowiedzenie zostało dokonane na niewłaściwy adres;

- art. 328 § 2 k.p.c. poprzez brak odniesienia się przez Sąd pierwszej instancji w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia do podniesionego zarzutu nadużycia praw podmiotowych przez powodów,

- art. 98 § 1 k.p.c. poprzez uznanie, iż opinia sporządzona przez Komisję Opiniującą (...) Stowarzyszenia (...) w K. stanowi koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu),

2/ prawa materialnego, tj. art. 78 ust. 1 u.g.n. w zw. z art. 61 § 1 k.c. w zw. z art. 41 § 1 i § 2 k.p.a. w zw. z art. 44 § 4 k.p.a. poprzez przyjęcie, iż oświadczenie Starosty Powiatowego w B. z dnia 29 listopada 2016 r. nie zostało doręczone użytkownikowi wieczystemu nieruchomości położonej w B. - W. G.,

- art. 5 k.c. poprzez brak zastosowania wskazanego przepisu, co w konsekwencji skutkowało ustaleniem opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w dotychczasowej wysokości.

Mając na względzie powyższe wniosła o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości na okoliczność wartości rynkowej prawa własności nieruchomości położonej w B., oznaczonej w operacie ewidencji gruntów i budynków w obrębie ewidencyjnym B.-miasto jako działka o nr (...) o powierzchni 2,2549 ha (...) według stanu nieruchomości i cen właściwych na dzień 1 stycznia 2017 r. oraz o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez ustalenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działki nr (...) położonej w B. objętej księgą wieczystą (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w B. począwszy od 1 stycznia 2017 r. na kwotę 100.367,85 zł oraz zasądzenie od powodów na rzecz Skarbu Państwa - Starosty B. kosztów procesu, w tym na rzecz Skarbu Państwa - Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej kosztów zastępstwa procesowego, według norm prawem przepisanych i zasądzenie od powodów na rzecz Skarbu Państwa - Starosty B. kosztów procesu za postępowanie apelacyjne, w tym na rzecz Skarbu Państwa - Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej kosztów zastępstwa procesowego za postępowanie apelacyjne, według norm prawem przepisanych.

Powodowie wniesli o oddalenie apelacji i o zasądzenie na ich rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny po rozpoznaniu apelacji zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne – w zakresie koniecznym do rozstrzygnięcia - które Sąd Apelacyjny przyjął za swoje. Trafnie też zastosowano przepisy prawa materialnego i procesowego.

Istota sporu sprowadza się do oceny skuteczności wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działki nr (...) położonej w B. objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w B. dokonane pismem z dnia 29 listopada 2015r. W przypadku uznania, że było ono nieskuteczne wobec braku doręczenia współużytkownikowi wieczystemu W. G., dalsze zarzuty tracą na znaczeniu. W przypadku uznania go za skuteczne, sprawę należałoby kontynuować.

W wyroku z dnia 12 stycznia 1998 roku (sygn. akt I SA/Lu 5/97, LEX nr 34649) Naczelny Sąd Administracyjny stwierdził, iż „decyzja dotycząca obojga małżonków (...) musi być doręczona każdemu z małżonków. Każdy z nich jest stroną postępowania". Brak jest podstaw by przyjąć fikcję doręczenia. Nie można, jako zasady przyjmować stanowiska, że doręczenie pisma jednemu ze współmałżonków wywiera taki sam skutek, jakby doręczono go obojgu (por. wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 19.03.2012 r., sygn. akt II SA/Wr 24/12, wyrok WSA w Gdańsku z dnia 27.11.2013 r., sygn. akt II SA/Gd 711/13). Stroną postępowania administracyjnego nie jest małżeństwo, lecz stronami są małżonkowie, więc pisma należy doręczać każdemu z małżonków (A. Wróbel [w:] M. Jaśkowska, A. Wróbel, Komentarz aktualizowany do Kodeksu postępowania administracyjnego, LEX/el. 2014. Sąd Apelacyjny stanowisko to w pełni podziela.

To na organie spoczywa ciężar dowodu wskazującego na prawidłowość doręczenia zastępczego (tak wyrok WSA z dnia 08.12.2016r. sygn. akt VIII SAAA/a 820/16). Niezachowanie wymogu formalnego wypowiedzenia wysokości dotychczasowej opłaty rocznej w postaci niedoręczenia wypowiedzenia jednego ze współużytkowników wieczystych, w istocie uniemożliwia użytkownikowi wieczystemu weryfikację wystąpienia przesłanki aktualizacji opłaty rocznej w postaci wzrostu wartości nieruchomości. 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. Doręczenie wypowiedzenia następuje zgodnie z przepisami k.p.a.

W niniejszej sprawie wypowiedzenie nie zostało doręczone W. G.. Sąd I instancji trafnie ustalił, iż w dacie 28.11.2016r. W. G. nie był już zameldowany na pobyt czasowy pod adresem: R., ul. (...) - na który to nieaktualny adres Starosta Powiatu B. przesłał pismo z dnia 29.11.2016r. wypowiadające dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

Powód W. G. zamieszkuje od wielu lat na stałe pod adresem: (...) tam wówczas przebywał co potwierdza fakt wymeldowania z pobytu czasowego z daty poprzedzającej wysłanie pisma.

Nie jest możliwym przyjęcie doręczenia zastępczego określone na podstawie art. 44 k.p.a. , gdyż w świetle tego przepisu konieczne jest, aby doręczenie było dokonywane na właściwy adres. Z utrwalonego orzecznictwa sądowo-administracyjnego wynika, że zastosowanie domniemania o doręczeniu pisma pod dotychczasowym adresem (art. 41 § 2) jest dopuszczalne, gdy zostały spełnione łącznie następujące przesłanki: strona zmieniła w toku postępowania administracyjnego adres bez powiadomienia organu administracji orzekającego w sprawie; doręczenia dokonano pod dotychczasowym adresem strona została pouczone przez organ administracji o obowiązku powiadomienia organu o zmianie adresu i skutkach niedopełnienia tego obowiązku (wyrok NSA z 8 maja 2012 r, II GSK 490/11, LEX nr 1244708). Na podstawie wyroku NSA z 4 lutego 1994 r. (SA/Wr 2063/93, ONSA 1995, nr 1, poz. 37) należy przyjąć, że w przypadku wszczęcia postępowania z urzędu w sprawie zmiany decyzji ostatecznej organ administracji jest zobowiązany do powiadomienia strony o wszczęciu postępowania i dopiero po tym powiadomieniu aktualizuje się obowiązek strony zawiadamiania organu o każdej zmianie jej adresu. Obowiązek wynikający z art. 41 k.p.a. istnieje jedynie w toku postępowania administracyjnego. Przed doręczeniem wypowiedzenia nie można mówić o toczącym się postępowaniu administracyjnym pozwany nie dochował należytej staranności w kwestiach formalnych tj. nie doręczył wypowiedzenia W. G..

Twierdzenia strony pozwanej o trudnościach w doręczeniu powodowi pisma w poprzednich latach nie mogą odnieść skutku, gdyż:

- po pierwsze, okazały się gołosłowne (akta administracyjne dołączone do nin. Sprawy nie potwierdzają tej okoliczności);
- po drugie, dotyczyły poprzedniej sprawy administracyjnej.

Wreszcie, jeśli strona pozwana, rzeczywiście miała wątpliwości co do adresu powoda, to należało złożyć wypowiedzenie z dużo większym wyprzedzeniem, skoro dysponowała operatem szacunkowym już w sierpniu 2016r, czego nie uczyniła i nie wyjaśniła przyczyn takiego stanu rzeczy. Nadto mogła wysłać wypowiedzenie na adres stałego zamieszkania powoda w M.. Wszak z treści pisma Urzędu Miejskiego G. wynika także, że W. G. nie wymeldował się ze stałego adresu zameldowania, a powód nie podawał pozwanemu adresu w R. jako adresu dla doręczeń.

Również, to że odebrane przez powódkę wypowiedzenie wysokości dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntów Skarbu Państwa zawierało w swej treści (w rozdzielniku na końcu pisma) nazwisko i imiona obojga małżonków oraz zostało doręczone żonie w miejscu ich zamieszkania nie może zastąpić obowiązku prawidłowego doręczenia pisma współuprawnionemu. Nie można bowiem zakładać jako pewne, że powód przeczytał pismo adresowane do żony, albo żona przekazała pismo mężowi.

W okolicznościach niniejszej strona pozwana nie może też powoływać się na ogólny obowiązek użytkownika wieczystego odnośnie podawania drugiej stronie tego stosunku zmiany swojego adresu, albowiem adres stałego miejsca zamieszkania powoda nie uległ zmianie od czasu ustanowienia użytkowania wieczystego. Pozwany znał stały adres zamieszkania powoda, ale nie wysłał przesyłki pod ten adres, lecz wyszukał adres tymczasowego pobytu, który był już w czasie wysłania oświadczenia nieaktualny.

Z akt postępowania prowadzonego na etapie przed złożeniem wniosku do Samorządowego Kolegium Odwoławczego nie wynika, aby powód utrudniał doręczenie czy unikał odbioru przesyłki. Wyjaśnił przyczynę zameldowania tymczasowego, na tyle, że nie można uznać je za fikcyjne. Pozwany nie uprawdopodobnił przypadku celowego nieodebrania przesyłki. Powoływanie się zatem przez stronę pozwaną na art. 5 k.c. jest zupełnie chybione.

Powód na zasadach wspólności majątkowej małżeńskiej jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości, a zatem stosuje się do niego odpowiednio przepisy o współwłasności łącznej. W tej sytuacji zarówno zawarcie umowy użytkowania wieczystego, jak i wypowiedzenie zmieniające wysokość opłaty rocznej powinno dotyczyć obojga małżonków.

Wobec przedstawionych argumentów, za bezzasadny należy uznać zarzut naruszenia prawa materialnego art. 78 ust. 1 u.g.n. w zw. z art. 61 § 1 k.c. w zw. z art. 41 §1 i §2 k.p.a. w zw. z art. 44 § 4 k.p.a.

Nie może odnieść skutku również zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c, gdyż w zakresie faktów mających znaczenie dla oceny skuteczności wypowiedzenia apelujący nie podniósł przekonujących argumentów.

Sąd Okręgowy nie naruszył także art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego, skoro wypowiedzenie jest bezskuteczne.

Nie może też odnieść skutku zarzut naruszenia art. 98 § 1 k.p.c. przez uznanie za koszty procesu, wydatek poniesiony przez powoda na sporządzenie opinii przez Komisję Opiniującą (...) Stowarzyszenia (...) w K.. Postępowaniu przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym, poprzedza obligatoryjnie postępowanie sądowe, zatem co do zasady celowe koszty postępowania również podlegają zwrotowi na podstawie art. 98 par. 1 k.p.c. Zgodnie z tym przepisem można domagać się zwrotu kosztów niezbędnych do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (art. 98 § 1 k.p.c.). Na podstawie art. 157 ust. 1 u.g.n. - mógł skutecznie podważyć moc dowodową operatu rzeczoznawcy jedynie uzyskując negatywną opinię organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych. Powód podjął zatem czynności celowe i ukierunkowane na obronę swoich praw. Wyniki tej opinii okazały się dla powodów korzystne, niemniej strona pozwana odwołała się do sądu i zawnioskowała dowód z opinii biegłego sądowego. Dowód ten byłby przeprowadzony, gdyby nie bezskuteczność przedmiotowego wypowiedzenia. Skoro zatem wysokość opłaty za okres od 1 stycznia 2017r nie została w istocie zweryfikowana, a oddalenie powództwa nastąpiło tylko z uwagi na bezskuteczność wypowiedzenia, Sąd uznał, że dla odróżnienia tej okoliczności właściwsze będzie wyrzeczenie, iż wypowiedzenie opłaty rocznej dokonane pismem z dnia 29 listopada 2016r jest bezskuteczne i w tym celu sprostował oczywistą niedokładność sentencji zaskarżonego wyroku. Sprostowanie to nie zmienia skutku wyroku, który oznacza, że począwszy od 1 stycznia 2017r. opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego działki nr (...) położonej w B. objętej księgą wieczystą (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w B. wynosi 16.505,38 zł, co odpowiada dotychczasowej wysokości.

Z omówionych względów orzeczono jak w sentencji na mocy art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono zgodnie z wynikiem sprawy na podstawie art. 98 par. 1 k.p.c. w zw. z art. 391 par. 1 k.p.c.

SSA Józef Wąsik SSA Teresa Rak SSA Paweł Rygiel