

*Sygn. akt VI ACa 1348/12*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 12 kwietnia 2013 r.*

*Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny*

*w składzie:*

*Przewodniczący - Sędzia SA Agata Zajac (spr.)*

*Sędzia SA Irena Piotrowska*

*Sędzia SO (del.) Jacek Tyszka*

*Protokolant sekr. sąd. Beata Pelikańska*

*po rozpoznaniu w dniu 12 kwietnia 2013 r. w Warszawie na rozprawie*

*sprawy z powództwa (...) w W.*

*przeciwko (...) spółce z o.o. w likwidacji z siedzibą w K.*

*o zapłatę*

*na skutek apelacji powoda*

*od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie*

*z dnia 8 sierpnia 2012 r. sygn. akt III C 537/10*

*I. oddala apelację;*

*II. zasądza od (...) w W. na rzecz (...) spółki z o.o. w likwidacji z siedzibą w K. kwotę 2 700 zł (dwa tysiące siedemset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.*

*Sygn. akt VI ACa 1348/12*

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 18 marca 2010 r. (...) w W. wniosła o zasądzenie od pozwanej (...) sp. z o.o. w K. (obecnie: (...) Sp. z o.o. w likwidacji w K.) z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste kwot:

- 96 917,61 zł z odsetkami od 1 kwietnia 2007 r. – za rok 2007

- 96 917,61 zł z odsetkami od 1 kwietnia 2008 r. – za rok 2008

- 96 917,61 zł z odsetkami od 1 kwietnia 2009 r. – za rok 2009.

Wyrokiem z dnia 8 sierpnia 2012 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo i zasądził od (...) w W. na rzecz (...) sp. z o.o. w likwidacji w K. kwotę 7 200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Okręgowy dokonał następujących ustaleń faktycznych:

(...) sp. z o.o. w likwidacji w K. (poprzednio (...) sp. z o.o. w K.) umową z 2 października 2006 r. nabyła od (...) sp. z o.o. prawo użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr (...) położoną w W. dzielnica W. przy ul. (...) o pow. 1,0755 ha, której właścicielem jest Skarb Państwa, a dysponentem (...).

Na podstawie operatu szacunkowego z 18 sierpnia 2006 r. ustalającego wartość działki na 3 230 587 zł (...) po raz pierwszy ustaliła opłatę roczną według stawki 3%.

Zawiadomienie w trybie art. 17 b ust. 1 pkt 3 i 2a ustawy z dnia 19 października 1999 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa z dnia 19 grudnia 2006 r. o ustaleniu wysokości pierwszej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w kwocie 96 917,61 zł Agencja skierowała do (...) sp. z o.o. na inny adres niż ujawniony w KRS, zawiadomienie to zostało odebrane przez pracownika innej spółki wynajmującej lokal.

W dniu 2 listopada 2007 r. (...) skierowała do (...) sp. z o.o. wezwanie do zapłaty opłaty rocznej za 2007 r. w kwocie 96 917,61 zł wraz z odsetkami ustawowymi w kwocie 6 504,10 zł, pismo zostało odebrane przez osobę, która złożyła nieczytelny podpis.

Zawiadomienie o opłacie rocznej z dnia 19 grudnia 2006 r. skierowane do (...) sp. z o.o. zostało przesłane do pozwanej Spółki przy piśmie z 9 marca 2008 r. skierowanym na adres Spółki ujawniony w KRS i odebrane przez B. K. w dniu 10 marca 2008 r.

W piśmie z 12 sierpnia 2009 r. skierowanym do pozwanej Agencja poinformowała, że skutecznie powiadomiła poprzedniego użytkownika wieczystego o wysokości opłaty rocznej wzywając do jej uiszczenia za rok 2007 i lata następne.

W dniu 14 września 2009 r. pozwana Spółka złożyła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego wnioski o ustalenie, że aktualizacja opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości jest nieuzasadniona; postępowanie administracyjne jest w toku.

Sąd Okręgowy oddalił wnioski o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego celem ustalenia wartości nieruchomości uznając, że nie doszło do skutecznego powiadomienia pozwanej o wysokości opłaty rocznej.

W tak ustalony stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał za bezsporny fakt, że w grudniu 2006 r. użytkownikiem wieczystym przedmiotowej nieruchomości była pozwana Spółka, a nie (...) sp. z o.o.

Sąd Okręgowy wskazał, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego jest instytucją prawa cywilnego i ma charakter umowny, zaś ustalenie wysokości stawki opłaty stanowi ofertę wymagającą przyjęcia przez drugą stronę stosunku umownego.

Sąd Okręgowy przywołał treść art. 17b ust. 2a ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa stwierdzając, że w wypadku ustalenia opłaty po raz pierwszy właściciel gruntu nie wypowiada poprzedniej opłaty, ale składa ofertę co do jej wysokości, a do zawiadomienia kierowanego przez Prezesa Agencji do użytkownika wieczystego stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami

Przytaczając treść art. 78 ustawy o gospodarce nieruchomościami Sąd Okręgowy stwierdził, że zawiadomienie powinno być skierowane do aktualnego użytkownika wieczystego wskazując na funkcję prawną zawiadomienia jako niezbędnego instrumentu inicjującego postępowanie aktualizacyjne.

Taki efekt prawny nie może być, zdaniem Sądu Okręgowego, osiągnięty jedynie na podstawie wiedzy aktualnego użytkownika o wystosowaniu zawiadomienia wobec jego poprzednika prawnego.

Sąd Okręgowy wskazał, że wobec pozwanego jako aktualnego użytkownika wieczystego nie zostało wystosowane zawiadomienie o którym mowa w art. 17b ust. 2 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu

Państwa, zaś przepisy dotyczące ustalania pierwszej opłaty i opłat rocznych mają charakter bezwzględnie obowiązujący.

Zdaniem Sądu Okręgowego zawiadomienie nie zostało skutecznie doręczone także spółce (...) sp. z o.o. gdyż postępowanie dowodowe nie wykazało aby spółka ta po zmianie siedziby upoważniała pracowników firm działających pod jej dotychczasowym adresem do odbioru korespondencji.

Skoro zatem pozwana uzyskała jedynie informację, że poprzedni użytkownik wieczysty, nie będący już wówczas użytkownikiem, został zawiadomiony o ustaleniu opłaty rocznej, przy czym poprzedniemu użytkownikowi zawiadomienie to doręczone skutecznie nie zostało, tym samym powód nie złożył pozwanej skutecznego zawiadomienia o wysokości opłaty, co czyni powództwo bezzasadnym.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wniósł powód, skarżąc wyrok w części oddalającej powództwo co do kwoty 96 917,61 zł z ustawowymi odsetkami od 1 kwietnia 2009 r. z tytułu opłaty rocznej za 2009 r. i co do rozstrzygnięcia o kosztach procesu, podnosząc zarzuty:

- naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. przez błędną ocenę dowodu z treści pisma Agencji z 3 marca 2008 r wraz z pismem z 19 grudnia 2006 r., doręczonego pozwanej 10 marca 2008 r., stanowiącego zawiadomienie o ustaleniu opłaty rocznej;

- błędnej wykładni art. 78 ust. 1 ugn w zw. z art. 17b usta 2a u.g.n.r. skutkującej uznaniem, że Agencja nie zawiadomiła pismem z 3 marca 2008 r. pozwanej o ustaleniu nowej wysokości opłaty rocznej wskutek czego błędnie uznano, że opłata za 2009 r. nie została skutecznie ustalona;

- braku zastosowania art. 78 ust. 2 i 4 u.g.n. w sytuacji, gdy od doręczonego w dniu 10 marca 2008 r. zawiadomienia o wysokości opłaty wraz z pismem z dnia 19 grudnia 2006 r. pozwana nie złożyła wniosku do SKO.

Na podstawie art. 380 k.p.c. powód złożył wniosek o rozpoznanie postanowienia Sądu Okręgowego oddalającego wniosek dowodowy powoda dotyczący opinii biegłego.

Skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i zasądzenie kwoty 96 917,61 zł z ustawowymi odsetkami od 1 kwietnia 2009 r. z tytułu opłaty rocznej za rok 2009 oraz zasądzenie kosztów procesu za obie instancje, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania przy uwzględnieniu kosztów dotychczasowego postępowania.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji z zasądzeniem kosztów procesu.

### **Sąd Apelacyjny zważył co następuje:**

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych, które Sąd Apelacyjny w pełni przyjmuje za własne, zaś podniesione w apelacji zarzuty nie kwestionują zasadności tych ustaleń, a jedynie ocenę skutków prawnych wywodzonych z niespornych okoliczności faktycznych.

W szczególności podniesiony w apelacji zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. odniesiony do oceny dowodu z treści pisma Agencji z 3 marca 2008 r wraz z pismem z 19 grudnia 2006 r., doręczonego pozwanej 10 marca 2008 r., nie zmierza do podważenia dokonanych w tym zakresie ustaleń faktycznych, a jedynie do oceny jaki skutek prawny wywołało doręczenie pozwanej tego pisma wraz z załącznikiem. Skarżący bowiem zmierza do wykazania, że w wyniku doręczenia pozwanej powyższego pisma nastąpiło skuteczne powiadomienie użytkownika wieczystego o wysokości należnej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, uzasadniające żądanie uiszczenia tej opłaty za rok 2009.

Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw do uwzględnienia podniesionych w apelacji zarzutów.

Oddanie nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego w użytkowanie wieczyste zasadniczo następuje w drodze umowy cywilnoprawnej, określającej m.in. wysokość należnych właścicielowi gruntu opłat.

Zasadniczo zatem wysokość pierwszej opłaty i kolejnych opłat rocznych ustalana jest w umowie i z tego tytułu jest wiążąca dla właściciela i użytkownika wieczystego, a także kolejnych nabywców prawa użytkowania wieczystego.

W niniejszej sprawie wystąpiła szczególna sytuacja, gdy pierwotny użytkownik wieczysty nie był obowiązany do uiszczania opłaty, zatem konieczne stało się ustalenie wysokości tej opłaty w ramach już istniejącego prawa użytkowania wieczystego.

Ustalenie wysokości należnych opłat z tytułu użytkowania wieczystego nie może nastąpić w drodze jednostronnej decyzji właściciela gruntu. Stosunek prawny łączący właściciela gruntu z użytkownikiem wieczystym nie jest stosunkiem administracyjnoprawnym, zatem konieczne było wprowadzenie regulacji dotyczącej ustalania i aktualizacji wysokości opłat, przyznającej użytkownikowi uprawnienia do zakwestionowania wysokości proponowanej opłaty.

Niewątpliwie w sprawie niniejszej mają zastosowanie przede wszystkim przepisy ustawy z 9 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz – wobec zawartego w art. 17b ust. 2a tej ustawy odesłania – także odpowiednio stosowane przepisy ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarowaniu nieruchomościami.

Przede wszystkim za bezzasadne należało uznać zarzuty apelacji oparte na treści uzasadnienia wyroku Sądu Najwyższego z dnia 7 lipca 2006 r. sygn. akt I CSK 124/06. Powyższe orzeczenie oparte było bowiem na przepisach ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa w brzmieniu obowiązującym do nowelizacji, która weszła w życie z dniem 6 lutego 2003 r., podczas gdy w przedmiotowym stanie faktycznym mają zastosowanie już znowelizowane przepisy tej ustawy.

Nowelizacja ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa z 2003 r. uregulowała w art. 17b kwestię ustalania nowej opłaty analogicznie do aktualizacji opłaty rocznej, gwarantującej użytkownikowi wieczystemu możliwość zakwestionowania wysokości zaproponowanej stawki.

W świetle przepisów art. 17b ust. 2a powyższej ustawy oraz odpowiednio stosowanych przepisów art. 78 ustawy o gospodarce nieruchomościami, właściciel nieruchomości musi złożyć użytkownikowi wieczystemu ofertę dotyczącą wysokości opłaty i dopiero akceptacja tej oferty lub wyczerpanie procedury analogicznej do aktualizacyjnej, czyli możliwości złożenia wniosku do Samorządowego Kolegium Odwoławczego, wywołuje skutek w postaci związania zaproponowaną przez właściciela gruntu stawką.

Nie ulega przy tym wątpliwości, że oferta wysokości opłaty rocznej powinna być skierowana do podmiotu będącego aktualnie wieczystym użytkownikiem nieruchomości.

Z uwagi na fakt, że w wypadku przeniesienia prawa użytkowania wieczystego wpis ma charakter konstytutywny, dla oceny skuteczności dokonywanych przez powoda zawiadomień istotne znaczenia ma data dokonania wpisu ujawniającego nowego użytkownika wieczystego w księdze wieczystej nieruchomości – z odpisu zupełnego księgi wieczystej (...) z dnia 16 lutego 2010 r. wynika, że wpis ujawniający nabycie prawa użytkowania wieczystego przez pozwaną nastąpił w dniu 8 stycznia 2007 r.

Wprawdzie zatem zawiadomienie o ustaleniu wysokości pierwszej opłaty zostało przez powoda prawidłowo skierowane w dniu 19 grudnia 2006 r. do (...) sp. z o.o., jednak z uwagi na wadliwe doręczenie, z treścią tego pisma spółka ta zapoznała się dopiero w dniu 17 grudnia 2007 r.

Do zawiadomienia o którym mowa w art. 17 b ust. 2a ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, będącego oświadczeniem woli właściciela nieruchomości zmierzającym do ustalenia wysokości pierwszej

opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ma zastosowanie art. 61 k.c., zatem oświadczenie woli zostało złożone spółce (...) najwcześniej z dniem 17 grudnia 2007 r., kiedy spółka ta nie była już użytkownikiem wieczystym przedmiotowej nieruchomości.

Wobec treści zawartych w apelacji zarzutów istotna jest ocena skutków prawnych pisma skierowanego przez powoda do pozwanej Spółki w dniu 9 marca 2008 r., doręczonego Spółce w dniu 10 marca 2008 r.

Z treści tego pisma wynika, że Agencja Nieruchomości Rolnych informuje pozwaną jako użytkownika wieczystego gruntu o tym, że poprzedni użytkownik wieczysty nieruchomości – (...) sp. z o.o. – został skutecznie powiadomiony o wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, wobec czego pozwana jako nabywca prawa wieczystego użytkowania przejmuje obowiązek terminowego uiszczania opłat rocznych we wskazanej w piśmie wysokości. Do tego pisma powód dołączył odpis pisma skierowanego w 2006 r. do poprzedniego użytkownika wieczystego.

Treść powyższego pisma jednoznacznie wskazuje, że powódka jedynie informuje pozwaną o fakcie związania wysokością opłaty ustaloną w wyniku skutecznego powiadomienia poprzedniego użytkownika.

Stanowisko powoda wyrażone w tym piśmie byłoby zasadne tylko w wypadku uznania, że zawiadomienie skierowane w 2006 r. do spółki (...) było skuteczne. Ponieważ jednak pismo to do dnia 8 stycznia 2007 r. nie zostało Spółce tej skutecznie doręczone, a z treścią pisma Spółka mogła zapoznać się dopiero w grudniu 2007 r., a więc w chwili gdy utraciła status użytkownika wieczystego, nie można uznać, iż doszło do związania użytkownika wieczystego treścią oferty dotyczącej wysokości pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, a tym samym że pozwana, jako nabywca prawa użytkowania wieczystego, jest związana tą opłatą i wskazaną przez powoda wysokością.

Pozwana nabyła więc prawo użytkowania wieczystego bez ustalonej wysokości opłaty i mogła oczekiwać stosownego zawiadomienia inicjującego właściwą procedurę.

Za bezzasadne Sąd Apelacyjny uznał zarzuty apelacji zmierzające do wykazania, że pismo skierowane do pozwanej w dniu 9 marca 2008 r. było zawiadomieniem o jakimś mowa w art. 17b ust. 2a ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, nie była to bowiem oferta złożona pozwanej, a jedynie informacja o treści oferty złożonej poprzedniemu użytkownikowi z błędną informacją o związaniu treścią tej oferty.

Niewątpliwie w wypadku uznania, że pismo z 9 marca 2008 r. nie miało charakteru jedynie informacyjnego, ale było oświadczeniem woli złożonym przez powódkę i zmierzającym do wywołania określonych skutków prawnych, należałoby dokonać wykładni tego oświadczenia woli biorąc pod uwagę treść art. 65 § 1 k.c., przy czym wykładnia powinna być oparta na literalnej treści pisma i powinna być dokonana – wobec odmiennej interpretacji prezentowanej przez strony – na podstawie przypisania normatywnego, czyli jak adresat oświadczenia woli powinien je rozumieć przy zastosowaniu starannych zabiegów interpretacyjnych. W ocenie Sądu Apelacyjnego nie było zaś możliwe przypisanie oświadczeniu zawartemu w piśmie z 9 marca 2008 r. innej treści niż wyrażnie w nim wyrażona, a więc woli poinformowania pozwanej o obowiązku uiszczania wskazanych opłat z uwagi na wiążące ich ustalenie zawiadomieniem skierowanym do poprzedniego użytkownika wieczystego.

W uzasadnieniu wyroku z dnia 28 stycznia 2011 r. sygn. akt I CSK 130/10 (LEX nr 848108) Sąd Najwyższy zwrócił uwagę na funkcję prawną „zawiadomienia”, które umożliwia właściwą ochronę interesów prawnomajątkowych użytkownika wieczystego w zakresie prawnej weryfikacji wysokości opłaty rocznej, określanej przez właścicieli gruntu.

Niewątpliwie zatem, bez wyczerpania procedury przewidzianej w art. 17b ust. 2a ustawy z 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa i art. 78-81 ustawy o gospodarce nieruchomościami użytkownika wieczystego nie może wiązać wysokość pierwszej i kolejnych opłat z tytułu użytkowania wieczystego, o ile wysokość ta nie została ustalona w umowie.

Nie może być zaś uznane za zawiadomienie w trybie art. 17b ust. 2a ustawy poinformowanie użytkownika wieczystego, że jest związany zawiadomieniem skierowanym do poprzednika i że w związku z tym ma obowiązek uiszczenia opłaty,

nie jest to bowiem zawiadomienie inicjujące procedurę umożliwiającą wieczystemu użytkownikowi zakwestionowanie wysokości proponowanej opłaty.

Ponieważ zatem powód nie wykazał, aby doszło do skutecznego i wiążącego dla pozwanej ustalenia wysokości pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego i kolejnych opłat należnych za lata 2007 – 2009, powództwo nie mogło być uwzględnione.

Mając powyższe na względzie i uznając podniesione w apelacji zarzuty za bezzasadne, na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c.