

Sygn. akt I C 407/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 maja 2015 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący : SSO Andrzej Żelazowski

Protokolant: prot. sąd. Dominika Lasek

po rozpoznaniu w dniu 26 maja 2015 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) *sp. z o.o. w K.*

przeciwko **Skarbowi Państwa – Prezydentowi Miasta K.**

o ustalenie

I. oddala powództwo;

II. zasądza od strony powodowej (...) *sp. z o.o. w K.* na rzecz Prokuratorii Generalnej Skarbu Państwa kwotę 3.600,00 zł (słownie złotych: trzy tysiące sześćset) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I C 407/15

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 26 maja 2015 r.

Pismem z dnia 25.09.2014 r. (data wpływu) strona powodowa (...) *sp. z o.o.* z siedzibą w K. wniosła przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi Miasta K. o ustalenie, że wskazana w piśmie Prezydenta Miasta K. z dnia 13 sierpnia 2014 r. aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa, składającej się z działek nr (...), obręb (...) położonej w K., jednostka ewidencyjna P., objętej księgą wieczystą nr (...), z wysokości dotychczasowej wynoszącej 15 473, 81 zł do wysokości proponowanej przez Prezydenta Miasta K. wynoszącej 126 795 zł, jest nieuzasadniona.

W uzasadnieniu powołanego pisma, zastępującego pozew w niniejszej sprawie, podano, że na przedmiotowej nieruchomości znajduje się budynek stacji paliw, w skład którego wchodzi część handlowa, gastronomiczna, magazynowa, biurowa, zaplecze sanitarne oraz sanitariat dla klientów, a oprócz tego również wiata nad dystrybutorami oraz instalacja paliwowa. Na drugiej części nieruchomości znajduje się budynek przeznaczony na Stację Obsługi Pojazdów oraz salon dealerski pojazdów mechanicznych. Wymienione składniki budowlane ulokowane na nieruchomości służą prowadzeniu działalności gospodarczej (stacja paliw jest obecnie we władaniu podmiotu trzeciego) i jako takie wskazują, iż przedmiotowa nieruchomość przynosi lub może przynosić dochód w rozumieniu art. 153 ust. 2 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (u.g.n.) Mając na uwadze powyższe, w ocenie strony powodowej, do wyceny nieruchomości powinno znaleźć zastosowanie podejście dochodowe. Od wartości przedmiotowej nieruchomości ustalonej przy wykorzystaniu podejścia dochodowego winna być następnie ustalona opłata roczna z tytułu wieczystego użytkowania tej nieruchomości, odpowiadająca kwocie stanowiącej 3% wartości

nieruchomości. W konsekwencji dla ustalenia wartości nieruchomości koniecznym jest przeprowadzenie ponownej wyceny z uwzględnieniem podejścia dochodowego - w miejsce dotychczas przyjętego podejścia porównawczego.

W sprzeciwie od orzeczenia z dnia 23.01.2015 r. Samorządowego Kolegium Odwoławczego w K., zapadłego w wyniku rozpoznania powołanego wniosku, którym oddalono wniosek wobec stwierdzenia niezachowania terminu do jego złożenia, strona powodowa wniosła o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa, składającej się z działek nr (...), obręb (...) położonej w K., jednostka ewidencyjna P., objętej księgą wieczystą nr (...), z wysokości dotychczasowej wynoszącej 15 473, 81 zł do wysokości proponowanej przez Prezydenta Miasta K. wynoszącej 126 795 zł jest nieuzasadniona. W uzasadnieniu wskazano na nieprawidłowe doręczenie wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty rocznej bowiem przesyłkę odebrał Pan K. Ł., który nie posiadał uprawnień do odbioru jakiejkolwiek korespondencji adresowanej do (...) sp. z o.o., a tym samym przekroczył swoje uprawnienia, naruszając obowiązki pracownicze. Dalej wskazano, że do odbioru korespondencji są odpowiednio wyznaczone osoby, a podczas ich nieobecności nikt inny nie posiada tych uprawnień, zaś wszelka korespondencja powinna być zwracana do placówki pocztowej celem umożliwienia odbioru jej w tejsze placówce przez osoby upoważnione. Odebraną przesyłkę K. Ł., przekazał osobie uprawnionej dopiero po 8 dniach od jej odbioru (stąd data 28.08.2014 r. wskazywana jako prawidłowa data odebrania wypowiedzenia dotychczasowej wysokości stawki opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości). W konsekwencji ustalenie przez SKO, iż termin do wniesienia sprzeciwu nie został dochowany jest wadliwe. W dalszej części sprzeciwu zarzucono, że wartość przedmiotowej nieruchomości nie wzrosła, a operat szacunkowy stanowiący podstawę ustalenia aktualnej wartości rynkowej nieruchomości powinien zostać sporządzony w oparciu o podejście dochodowe, nie zaś w oparciu o podejście porównawcze.

W odpowiedzi na pozew pozwany Skarb Państwa – Prezydent Miasta K., zastępowany przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa, wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od strony powodowej na rzecz Skarbu Państwa – Prokuratorii Generalnej Skarbu Państwa kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwany podniósł, że brak podstaw do uwzględnienia zarzutu strony powodowej dotyczącego nieprawidłowego doręczenia wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty rocznej bowiem było ono skuteczne co sprawia, że zgodnie z art. 78 ust. 4 zd. 2 u.g.n. strony niniejszego postępowania, począwszy od dnia 1.01.2015 r., obowiązuje ustalona w wypowiedzeniu opłata roczna w kwocie 126 795 zł. Ponadto pozwany zarzucił, że brak podstaw do przyjęcia, iż wycena nieruchomości powinna nastąpić w oparciu o podejście dochodowe. W ocenie strony pozwanej powództwo powinno zostać oddalone na podstawie samych twierdzeń pozwu, ponieważ strona powodowa nie złożyła skutecznie wniosku o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona lub uzasadniona w innej wysokości.

Na rozprawie w dniu 26 maja 2015 r., pełnomocnik strony powodowej wskazał, iż datą odbioru wypowiedzenia opłaty winien być dzień 28.08.2014 r.

Bezspornym w sprawie było, iż pismem z dnia 13.08.2014 r. Prezydent Miasta K. wypowiedział spółce (...) sp. z o.o. z siedzibą w K. dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w K. przy ul. (...) oraz (...) oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...), objętej księgą wieczystą nr (...) i zaofertował jednocześnie nową wysokość opłaty, obowiązującą od dnia 1.01.2015 r., w wysokości 126 795 zł. Zaktualizowana opłata została określona w oparciu o wartość nieruchomości ustaloną przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego W. Ż. w operacie szacunkowym z dnia 30.06.2014 r. na kwotę 4 226 500 zł. Powyższe wypowiedzenie zostało doręczone na adres powodowej spółki i odebrane przez pracownika strony powodowej – K. Ł., który potwierdził odbiór pisma również pieczęcią Spółki w dniu 20.08.2014 r. Powodowa Spółka w dniu 24.09.2014 r. złożyła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w K. wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości jest nieuzasadniona. SKO w K., orzeczeniem z dnia 23.01.2015 r., oddaliło wniosek wskazując, że wypowiedzenie stało się skuteczne z upływem 30 dni od daty otrzymania go przez użytkownika wieczystego (licząc od dnia 20.08.2014 r.) i brak jest podstaw do przeprowadzenia przez SKO merytorycznej weryfikacji wypowiedzenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego.

Ponadto Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowa spółka zatrudnia około 20 osób, w tym K. Ł. oraz A. P.. W 2014 roku K. Ł. pełnił funkcję kierownika działu części i kasy w salonie dealerskim położonym na terenie nieruchomości. Do jego zadań należało przyjmowanie płatności. A. P. zaś pełniła funkcję recepcjonistki serwisu. Do jej zadań należała obsługa poczty, obieg dokumentacji w firmie oraz przyjmowanie zleceń na naprawy samochodów. W sierpniu 2014 r. wskazani wyżej pracownicy siedzieli w jednej hali, obok siebie, ale każdy z nich miał wydzielone biurko. Zgodnie z ustnym zarządzeniem do odbioru poczty miała być upoważniona jedynie A. P., jednakże informacja ta nie była podawana do wiadomości osób spoza biura. Pomimo tego zdarzało się, że korespondencję kierowaną np. do serwisu odbierał jego kierownik – J. S..

W dniu 20 sierpnia 2014 r. A. P. była na urlopie. Nie została wyznaczona osoba, która zastępowałaby ją w tym czasie. Sporną korespondencję odebrał K. Ł., który nie poinformował listonosza, iż nie jest osobą uprawnioną do odbioru przesyłek. Dostarczony list odłożył w recepcji. Dopiero po powrocie z urlopu, tj. 28.08.2015 r., A. P. z tą datą wpisała nadejście przesyłki do dziennika korespondencji.

dowód: - zeznania świadków K. Ł., k. 15

- zeznania świadka A. P., k. 15:

- zeznania świadka J. S., k. 15

Powołany stan faktyczny ustalił Sąd na podstawie zeznań świadków: K. Ł., A. P. i J. S.. W ocenie Sądu zeznania te były spójne, logiczne i wzajemnie się uzupełniały co sprawia, że brak podstaw do odmowy im wiary.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo należało oddalić.

Stan faktyczny w niniejszej sprawie był pomiędzy stronami w zasadzie bezsporny. Spór dotyczył jedynie ustalenia osoby, która była upoważniona do odbioru korespondencji i skuteczności doręczenia stronie powodowej korespondencji zawierającej wypowiedzenie dotychczasowej stawki opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości.

Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem sądów administracyjnych (istotnym ze względu na administracyjny tryb postępowania w sprawie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości), jeżeli osoba obecna w siedzibie osoby prawnej, posługująca się jej pieczęcią, nie oświadczyła doręczającemu, że przyjmowanie przesyłek nie mieści się w zakresie jej obowiązków, to nie można czynić zarzutu, że przesyłkę doręczono do rąk osoby nieuprawnionej. Doręczający nie musi bowiem znać zakresu obowiązków i uprawnień osób zatrudnionych w firmie, do której przesyłka jest adresowana, skoro zobowiązują się one do jej odbioru, legitymując się przy tym pieczęcią firmy (por. postanowienie NSA w Warszawie z dn. 11.02.2014 r., sygn. akt II OZ 127/14, LEX NR 1450943).

Obowiązkiem jednostki organizacyjnej (osoby prawnej) jest takie zorganizowanie odbioru pism, by odbioru dokonywała osoba upoważniona, nie jest przy tym istotne, czy pracownik ma do tego pełnomocnictwo. To strona odpowiada za winę osób, którymi się posługuje. Nawet gdyby osoba odbierająca korespondencję dla adresata nie była upoważniona do jej odbioru, to jeżeli dysponuje pieczęciami jednostki i potwierdza odbiór korespondencji, to można przyjąć domniemanie faktyczne, iż jest ona upoważniona do odbioru pism (wyrok WSA w Szczecinie z dn. 08.01.2014 r., sygn. akt I SA/Sz 640/13, LEX nr 1417009).

W ocenie Sądu w świetle powyższego nie budzi najmniejszych wątpliwości, że w sytuacji braku jakiegokolwiek zastrzeżenia ze strony K. Ł. nie sposób uznać, iżby sporna korespondencja miała zostać doręczona w nieprawidłowy sposób. K. Ł. w powodowej Spółce zarówno obecnie, jak i w sierpniu 2014 r. był osobą czynną, pełnił funkcję kierowniczą. Tym samym powinien być świadomy swoich praw i obowiązków. Skoro nie zgłosił żadnego zastrzeżenia, nie poinformował listonosza, że nie ma uprawnień do odbioru korespondencji, to w wypadku takiego doręczenia (tj.

w godzinach pracy biura, osobie posiadającej pieczęć, a tym bardziej osobie pełniącej funkcje kierownicze) należy je uznać za skuteczne. To zaś implikuje wniosek, że określony w art. 78 ust. 2 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. jednol. Dz. U. z 2014 r., poz. 518 z późn. zm.) termin do złożenia wniosku o ustalenie, że dokonane wypowiedzenie opłaty rocznej jest nieuzasadnione został przekroczony.

Na marginesie wskazać tylko należy, że twierdzenia strony powodowej odnośnie skuteczności doręczenia spornej korespondencji jawią się jako twierdzenia ex post, na użytek niniejszego postępowania. Gdyby rzeczywiście było tak, jak wywodzi strona powodowa, że tylko jedna osoba została wyznaczona do odbioru poczty i w rzeczywistości tak funkcjonuje obieg korespondencji w powodowej Spółce, to biorąc pod uwagę zasady doświadczenia życiowego, przemawiające za tym, że do powodowej Spółki zapewne kierowana jest również inna ważna korespondencja, z całą pewnością nie doszłoby do takiej sytuacji, że w razie nieobecności tej osoby jej uprawnienia nie zostałyby przekazane innej osobie, gdyż mogłoby to narazić Spółkę na szkodę.

Ponieważ powództwo podlegało oddaleniu już tylko z powołanych przyczyn, a zgromadzony w sprawie materiał dowodowy był wystarczający dla rozstrzygnięcia sprawy, zbędne było przeprowadzanie postępowania dowodowego co do pozostałych wywodzonych przez strony okoliczności i w pozostałym wnioskowanym przez strony zakresie. Z tych też przyczyn Sąd pominął pozostałe wnioski dowodowe stron (art. 217 §3 k.p.c.). Zbędne także było odnoszenie się do pozostałych twierdzeń i zarzutów stron.

O kosztach procesu pomiędzy stronami orzekł Sąd na zasadzie art. 98 §1 i 3 i art. 99 k.p.c. oraz art. 11 ust. 3 ustawy z dnia 08.07.2005 r. o Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa (t. jednol. Dz. U. z 2013 r., poz. 1150 z późn. zm.) i §2 ust. 1-2, §6 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t. jednol. Dz. U. z 2013 r., poz. 461) obciążając nimi stosownie do wyniku procesu w całości powoda jako stronę przegrywającą sprawę; na koszty te składa się wynagrodzenie z tytułu zastępstwa procesowego Skarbu Państwa przez Prokuratorie Generalną Skarbu Państwa w kwocie 3.600,00 zł.