

Prawidłowe rozwiązanie przypadku nr 2 powinno polegać na złożeniu w ramach odpowiedzi na pozew żądania odrzucenia pozwu w całości i zasądzenia na rzecz pozwanej kosztów postępowania według norm przepisanych (wraz z odsetkami od kosztów).

Według treści przypadku:

- a) dopiero w sprzeciwie użytkownik wieczysty wskazywał na zmianę sposobu użytkowania nieruchomości,
- b) cały sprzeciw był spóźniony.

Dodatkowo, na wypadek niepodzielenia argumentacji dotyczącej konieczności odrzucenia pozwu przez sąd, można było podważyć żądanie rozliczenia nakładów na nieruchomość próbując wywodzić, że utwardzenie terenu nieruchomości nie stanowi nakładu na „urządzenia infrastruktury technicznej nieruchomości”, o której mowa w art. 77 ust. 4 UGN.

Postępowanie dotyczące aktualizacji wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste należy do postępowań, w których w pierwszej kolejności występuje obowiązkowa faza postępowania przed organem administracji, bez tego etapu powstaje **problem tzw. czasowej niedopuszczalności drogi sądowej w postępowaniu cywilnym.**

Wyrok SN z dnia 6 grudnia 2007 r., IV CSK 326/07

Jeżeli postępowanie dotyczy aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste tylko ze względu na zmianę wartości nieruchomości, to na etapie postępowania sądowego niedopuszczalne jest rozszerzenie żądania i objęcie tym postępowaniem także zmiany stawki procentowej tej opłaty. Obowiązek uprzedniego wyczerpania etapu postępowania przed samorządowym kolegium odwoławczym także w kwestii zmiany stawki procentowej sprawia, że występuje tu przypadek czasowej niedopuszczalności drogi sądowej, który uzasadnia odrzucenie takiego żądania.

Wyrok SA w Poznaniu z dnia 2 lutego 2012 r., I ACa 1208/11

Sformalizowane postępowanie aktualizujące przewidziane w art. 78-81 u.g.n. dotyczy obligatoryjnie obu czynników kształtujących wymiar opłaty rocznej - zarówno wartości nieruchomości, jak i stawki procentowej, w razie niewyczerpania tego trybu występuje przypadek czasowej niedopuszczalności drogi sądowej, który uzasadnia odrzucenie żądania.

Postanowienie SA w Szczecinie z dnia 29 października 2010 r., I ACz 375/10

Ustawa o gospodarce nieruchomościami nie rozstrzyga o tym jakie czynności winno podjąć SKO, w sytuacji gdy strona spóźnia się z wniesieniem sprzeciwu. Badanie tej przesłanki leży w gestii sądu powszechnego, który na każdym etapie postępowania obowiązany jest badać czy w sprawie dopuszczalna jest droga sądowa na podstawie art. 202 zdanie drugie k.p.c. Stwierdzając, iż sprzeciw od orzeczenia SKO jest spóźniony, sąd powszechny może jedynie skonkludować, iż nie doszło do otwarcia drogi sądowej. W takiej jednak sytuacji brak jest podstaw do odrzucenia sprzeciwu, ponieważ wbrew literalnej nazwie nie stanowi on środka odwoławczego, ani nie inicjuje postępowania. W związku z powyższym stwierdzenie, iż sprzeciw został wniesiony z uchybieniem terminu, może skutkować jedynie odrzuceniem pozwu na podstawie art. 199 § 1 pkt 1 k.p.c.

Wyrok SA w Warszawie z dnia 9 października 2018 r., V ACa 1440/17

W razie przekazania przez kolegium akt sądowi ze sprzeciwem wniesionym po terminie, uruchamiany jest proces cywilny, a ponieważ wniosek użytkownika wieczystego zastępuje pozew, w rezultacie nieterminowość sprzeciwu powinna być stwierdzona w ramach postanowienia odrzucającego pozew z powodu niedopuszczalności drogi sądowej (art. 199 § 1 pkt 1 k.p.c.).

Uchwała SN z dnia 13 marca 2020 r. III CZP 44/19

Uchybienie przez właściciela nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, który wypowiedział wysokość opłaty rocznej lub przez użytkownika wieczystego terminowi 14 dni do wniesienia sprzeciwu od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego (art. 80 ust. 1 u.g.n.) powoduje odrzucenie sprzeciwu.

Sędzia dr Łukasz Zamojski