

Sygn. akt I Ca 232/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 stycznia 2014 r.

Sąd Okręgowy we Włocławku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący : SSO Barbara Baranowska

Sędziowie: SSO Mariusz Nazdrowicz (spr.)

SSO Lucyna Samolińska

Protokolant : st. sekr. sąd. Halina Baszewska

po rozpoznaniu w dniu 16 stycznia 2014 roku we Włocławku

na rozprawie

sprawy z powództwa Z. W.

przeciwko Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta W.

o ukształtowanie

na skutek apelacji pozwanego od wyroku Sądu Rejonowego we Włocławku z dnia 16 lipca 2013 roku - sygn. akt. I C 919/13

1. oddała apelację;

2. obciąży Skarb Państwa kosztami sądowymi w postępowaniu apelacyjnym, od uiszczenia których zwolniony był pozwany.

Sygn. I Ca 232/13

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 16 lipca 2013 r. Sąd Rejonowy we Włocławku ustalił wysokość rocznej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości bliżej wskazanej w sentencji na kwotę 621,97 zł począwszy od 1 stycznia 2013 r. i zasądził od pozwanego Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta W. na rzecz powoda Z. W. kwotę 500 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Orzeczenie to zapadło na tle następujących ustaleń faktycznych i ich oceny prawnej:

Użytkownikami wieczystymi nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa położonej we W. przy ul. (...) o powierzchni 0,2945 ha (składającej się z działek oznaczonych numerami geodezyjnymi (...) i posiadającej urzędzoną w tym Sądzie księgę wieczystą (...)) są powód Z. W. i jego żona M. W. we wspólności ustawowej małżeńskiej.

Pismem z 1 września 2011 r. Prezydent Miasta W. upoważnił K. S. ((...) (...) (...) (...) (...) Urzędu Miejskiego(...) W.) do wydawania decyzji administracyjnych w zakresie zadań realizowanych przez Referat (...), w tym w sprawach dotyczących wywłaszczenia nieruchomości i ich zwrotu, oddawania w trwały zarząd oraz ustalenia i aktualizacji opłat

z tytułu użytkowania wieczystego, a także w sprawach dotyczących przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości. W dniu 29 czerwca 2012 r. rzeczoznawca majątkowy M. J. w dokonanej przez siebie wycenie ustalił wartość przedmiotowej nieruchomości na kwotę 363.700 zł. Następnie w dniu 3 lipca 2012 r. K. S. (działająca w ramach udzielonego przez Prezydenta Miasta W. przywołanego upoważnienia) wypowiedziała powodowi i jego małżonce wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w kwocie 621,97 zł. i zaoferowała przyjęcie nowej w wysokości 10.911zł. (stanowiącej 3 % wartości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego) obowiązującą w następujących wysokościach: od 1 stycznia 2013 r. w kwocie 1243,94 zł, od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2015 r. po 6077,47 zł rocznie i od 1 stycznia 2016 r. w latach następnych po 10.911 zł. W uzasadnieniu wypowiedzenia odwołano się do zmiany wartości nieruchomości i jej znacznego wzrostu. Powód nie godząc się z wysokością zaproponowanej nowej opłaty złożył w dniu 1 sierpnia 2012r. do Samorządowego Kolegium Odwoławczego (...) W. wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona. Orzeczeniem z dnia 20 września 2012 r. Kolegium oddaliło jednak wniosek argumentując, że w oparciu o wycenę biegłego J. istniały podstawy do aktualizacji, a Z. W. nie przedłożył operatu świadczącego o innej wartości nieruchomości.

W oparciu o te ustalenia (w istocie bezsporne) Sąd I instancji nie podzielił stanowiska strony pozwanej o konieczności zwiększenia opłaty. Analizując stosowne przepisy prawne wskazał w pierwszej kolejności, że oświadczenie z 3 lipca 2012 r. (będące jednostronnym oświadczeniem woli) jest nieważne, gdyż K. S. nie została upoważniona do składania oświadczenia woli (przyjmując – choć to też jest wątpliwe – by upoważnienia udzielał Prezydent Miasta reprezentujący Skarb Państwa). Mogła ona jedynie wydawać w granicach umocowania określone decyzje administracyjne w indywidualnych sprawach z zakresu administracji publicznej. Ponadto Sąd Rejonowy miał na względzie, że organ reprezentujący właściciela gruntu nie udowodnił przesłanek podniesienia opłaty rocznej. Cały czas – poczynając od fazy postępowania administracyjnego – to na tym organie spoczywa wspomniany obowiązek dowodowy, ale nie przedstawił on niezbędnych wniosków dowodowych na poparcie swoich twierdzeń. Nie można było zatem przyjąć w szczególności, by we wskazanym przez pozwanego stopniu wzrosła wartość nieruchomości, co przekładało się na propozycję zmiany wysokości rocznej opłaty. O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 kpc.

Apelację od tego wyroku wniósł pozwany zarzucając naruszenie prawa materialnego przez „błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie” przepisu art. 92 ust. 1 pkt. 2 i ust. 2 ustawy z dnia 5 czerwca 1988 r. o samorządzie powiatowym (tekst jedn.: Dz. U. 2013,595 ze zm.) oraz przepisu art. 78 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2010 r., Nr 102, p.651 ze zm.). Oprócz tego apelujący wskazał na sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego wskutek przekroczenia przez Sąd Rejonowy granic swobodnej oceny dowodów, co wpłynęło na treść wyroku (naruszone zostać miały przepisy art. 232 kpc i 233 kpc w zw. z art. 6 kc) .

Powołując się na powyższe skarżący wniósł o „uchylenie zaskarżonego wyroku Sądu I instancji w całości” ewentualnie o jego zmianę i ustalenie opłaty rocznej w kwocie 10.911 zł począwszy od 1 stycznia 2013 r. Alternatywnie pozwany domagał się uchylenia wyroku w całości i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu we Włocławku przy uwzględnieniu kosztów postępowania apelacyjnego.

Powód wniósł o oddalenie apelacji.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja wobec braku uzasadnionych podstaw nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Rejonowy we Włocławku dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych w pełni przydatnych do rozstrzygnięcia sprawy. Słusznie przy tym podkreślił, że stan faktyczny nie był w istocie sporny. Pozwany Skarb Państwa zarzucił, że przy jego rekonstruowaniu nie został uwzględniony dokument w postaci pisma Prezydenta Miasta W. z 18 września 2012 r., w którym upoważniał on K. S. do składania oświadczeń woli w zakresie zadań realizowanych przez Referat (...) w sprawach ustalenia i aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego i jednocześnie potwierdził wszystkie czynności, o których mowa w upoważnieniu, dokonane przez wymienioną przed dniem wydania tego upoważnienia.

W tym dopatrywał się naruszenia przepisów art. 232 kpc i 233 kpc Rzeczywiście Sąd meriti dokumentu tego nie przeanalizował, ale określił pośrednio jego znaczenie prawne odwołując się do treści przepisu art. 104 kc. Zgodnie z nim jednostronna czynność prawna (a taką bez wątplenia jest wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty związanej z wykonywaniem prawa użytkowania wieczystego) dokonana w cudzym imieniu lub z przekroczeniem jego zakresu jest nieważna.

Z akt sprawy nie wynika przy tym, by powód miał świadomość przekroczenia zakresu umocowania z 1 września 2011 r., co oznacza, iż nie można przyjąć, by w sposób dorozumiany (w żadnej innej formie nie wyraził on zgody na działanie z przekroczeniem umocowania) akceptował złożone mu oświadczenie woli z 3 lipca 2012 r. Tym samym nie zaistniała sytuacja, o jakiej mowa w zdaniu drugim przywołanego przepisu. Jednostronna czynność prawna, polegająca na złożeniu oświadczenia woli konkretnemu adresatowi, jeżeli ten nie zgodził się na działanie bez umocowania (co odnosi się również do przekroczenia jego zakresu) jest bezwzględnie nieważna bez możliwości konwalidacji (uchwała Sądu Najwyższego z 27 lipca 1989r. III CZP 69/89 nie publ., LEX nr 8980). Późniejsze zatwierdzenie więc przez mocodawcę takiej czynności pozbawione jest prawnej skuteczności. W ten sposób należało zatem ocenić znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy upoważnienia z 18 września 2012 r.

Apelujący dopatrywał się także naruszenia przepisu art. 233 kpc poprzez „uznanie za nieprzydatny” wniosku dowodowego o przesłuchanie rzeczoznawcy majątkowego sporządzającego operat szacunkowy. Jest to całkowicie niezrozumiałe, gdyż obraza tego przepisu może mieć miejsce tylko wówczas, gdy Sąd zgromadził określony materiał dowodowy, ale go niewłaściwie ocenił. Tymczasem w niniejszej sprawie Sąd a quo oddalił wnioski dowodowe obu stron o przesłuchanie rzeczoznawcy (k.125), więc siłą rzeczy nie istniał dowód w postaci zeznań świadka J., który należałoby uwzględnić przy dokonywaniu ustaleń faktycznych.

W tym miejscu należy przypomnieć, że Sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiążą go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego; w granicach zaskarżenia bierze pod uwagę z urzędu tylko nieważność postępowania (uchwała 7 sędziów Sądu Najwyższego – zasada prawna z 31 stycznia 2008 r. III CZP 49/07 OSNC 2008/6/55). Jeżeli intencją apelującego było zakwestionowanie wspomnianego postanowienia dowodowego Sądu a quo, to winien on powołać naruszenie odpowiednich przepisów postępowania, a nie przepisu art. 233 kpc, co w sytuacji gdy był on reprezentowany przez fachowego pełnomocnika może jedynie budzić duże zdziwienie.

Innej postaci obrazy przepisów art. 232 kpc i 233 kpc w zw. z art. 6 kc pozwany upatrywał w obciążeniu go ciężarem dowodowym, co stanowiło niedopuszczalne jego przerzucenie. Jednak analiza tego zarzutu pozwala na przyjęcie, że w rzeczywistości w tej formie skarżący kwestionuje dokonaną przez Sąd Rejonowy wykładnię przepisu art. 78 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami i jego zastosowania w sprawie, a więc odwołuje się do zarzutu naruszenia prawa materialnego. W istocie zatem jest to powielenie zarzutu opisanego w pkt.1 apelacji.

Zarzut obrazy tego przepisu jest całkowicie chybiony. Sąd I instancji prawidłowo go zinterpretował słusznie uznając, że określa on rozkład dowodu w całym postępowaniu aktualizacyjnym, w tym także w fazie postępowania sądowego. Odwołał się tutaj do ugruntowanego orzecznictwa Sądu Najwyższego, którego przykłady przedstawił w uzasadnieniu swojego orzeczenia. Dodać można, że identyczne zapatrywanie wyrażone jest również w orzecznictwie Sądów Apelacyjnych (vide wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 10 września 2010 r. I A Ca 342/10 nie publ., LEX 1120115). Ratio legis rozwiązania prawnego przyjętego w przepisie art. 78 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami podyktowana została potrzebą ułatwienia sytuacji dowodowej (a tym samym procesowej) użytkownika wieczystego w postępowaniu sądowym. Apelujący poza swoimi wyjątkowo mało przekonującymi spostrzeżeniami i odwołaniem się do orzeczenia Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z 4 października 2012 r. I A Ca 510/12 (LEX nr 1237866), które nie ma tu zastosowania nie przedstawił żadnych argumentów podważających utrwalone stanowisko judykatury.

Bezzasadność tego zarzutu sprawia, że już z tej przyczyny apelacja nie mogła przynieść oczekiwanego przez pozwanego skutku. Oznacza to także, że nieudowodnienie istnienia przesłanek podniesienia opłaty rocznej było w pełni wystarczającą podstawą ustalenia jej w wysokości obowiązującej przed wypowiedzeniem. W tej sytuacji nie ma

potrzeby szerszego odniesienia się do drugiego zarzutu apelacyjnego. Wystarczy wspomnieć, że zgodnie z art. 11 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami przez „właściwy organ”, o którym mowa w art. 78 ust. 1,2,3, art. 79 ust. 2 i 6, art. 80 ust.1 w/w ustawy – jeżeli nieruchomość jest własnością Skarbu Państwa – należy rozumieć starostę, a przepis ten w myśl art. 4 pkt. 9 b⁽¹⁾ stosuje się także do prezydenta miasta na prawach powiatu. Kompetencje starosty (prezydenta miasta na prawach powiatu) w stosunku do nieruchomości znajdujących się w zasobie nieruchomości Skarbu Państwa określa przede wszystkim przepis art. 23 ustawy o gospodarce nieruchomościami, ale wynikają one także z uregulowania zawartego w art. 11 a w/w ustawy. Starosta (prezydent miasta na prawach powiatu) w myśl tego ostatniego przepisu może wykonywać w stosunku do nieruchomości Skarbu Państwa min. czynności prawnych, a takimi są – o czym już była mowa – wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłat związanych z użytkowaniem wieczystym. Z przyczyn oczywistych trudno uznać, by starosta (prezydent miasta na prawach powiatu) miał osobiście dokonywać czynności związanych z szeroko rozumianym gospodarowaniem nieruchomościami Skarbu Państwa. Niezbędne jest w związku z tym tzw. dekoncentracja wewnętrzna, czyli upoważnienie do działania w ramach jednej struktury. Wspomnianych czynności starosta (prezydent miasta na prawach powiatu) dokonuje za pomocą podległych mu struktur organizacyjnych (E. Bończyk-Kucharska: „Ustawa o gospodarce nieruchomościami Komentarz” teza 9 do art. 23, LEX). Odnosząc powyższe uwagi bezpośrednio do prezydenta miasta na prawach powiatu trzeba mieć na względzie, że nie dysponuje on jakimś odrębnym aparatem do realizacji zadań z zakresu reprezentowania Skarbu Państwa w sprawach gospodarowania nieruchomościami. W szczególności nie podlegają mu - w tym konkretnym przypadku pracownicy Starostwa Powiatowego (...) W., która to jednostka jest aparatem pomocniczym Powiatu (...) jako jednostki samorządu terytorialnego. Zgodnie z art. 92 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 5 czerwca 1998r. o samorządzie powiatowym (tekst jedn.: Dz. U. 2013.595 ze zm.) funkcję organów powiatu w miastach na prawach powiatu sprawuje prezydent miasta, a w myśl ust. 3 tego przepisu ustrój i działanie organów miasta na prawach powiatu określa ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn.: Dz. U. 2013.594 ze zm.). Wszystkie zatem kwestie i zagadnienia dotyczące ustroju i działania organów miasta na prawach powiatu należy rozpatrywać w oparciu o postanowienia ustawy o samorządzie gminnym (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z 17 września 2007 r. IV SA/GI 581/07 nie publ., LEX nr 438887). Wynika z tego, że prezydent miasta na prawach powiatu pełniąc funkcję starosty w odniesieniu do zasobów nieruchomości Skarbu Państwa swoje zadania w tym zakresie wykonuje przy pomocy urzędu gminy (art. 33 ust. 1 w zw. z art. 11 a ust. 1 pkt. 2 ustawy o samorządzie gminnym).

W orzecznictwie wyjaśniono (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 3 października 2003r. III CZP 63/03 OSNC 2004/12/188), że przepis art. 46 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym nie wyłącza możliwości złożenia oświadczenia woli w imieniu gminy w zakresie zarządu mieniem przez pełnomocnika gminy ustanowionego przez wójta (burmistrza, prezydenta miasta). Na podobnej zasadzie można odnieść to także do możliwości udzielenia pełnomocnictwa pracownikowi urzędu gminy do składania oświadczenia woli przez prezydenta miasta na prawach powiatu reprezentującego Skarb Państwa w sprawach gospodarowania nieruchomościami, gdyż wspomniany przepis znajduje tutaj odpowiednie zastosowanie. Możliwości upoważnienia pracowników urzędu gminy do dokonywania tych czynności można także doszukiwać się w treści przepisów art. 39 ust. 1 i 2 ustawy o samorządzie gminnym zastosowanych na zasadzie analogii. Skoro prezydent miasta na prawach powiatu może upoważnić pracowników urzędu gminy do wydawania decyzji administracyjnych w zakresie gospodarowania zasobem nieruchomości Skarbu Państwa to nie widać przeszkód, dlaczego nie miałby kompetencji do upoważnienia ich do składania wspomnianych oświadczeń woli, skoro wchodzi to także w skład czynności związanych z gospodarowaniem tymi nieruchomościami. Konkludując powyższe rozważania - można zgodzić się ze skarżącym, że prezydent miasta na prawach powiatu reprezentując jednoosobowo Skarb Państwa w sprawach gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa może scedować uprawnienie do wypowiedzania wysokości opłat rocznych za użytkowanie nieruchomości na pracownika urzędu miasta w osobie np. (...) (...) (...) (...) (...).

W postępowaniu sądowym prowadzonym na podstawie przepisu art. 80 ustawy o gospodarce gruntami badaniu podlega min. skuteczność wypowiedzenia dotychczasowej opłaty za użytkowanie wieczyste (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 czerwca 2010 r. IV CSK 43/10 nie publ., LEX nr 621350). Obejmuje to różne kwestie – np. prawidłowość doręczenia wypowiedzenia wysokości opłaty, ale również to, czy wypowiedzenia dokonał kompetentny organ, a jeżeli udzielone zostało przez niego pełnomocnictwo (upoważnienie) do dokonania tej czynności to czy działał

właściwy pełnomocnik w granicach umocowania. Jak była już o tym mowa wcześniej w rozpoznawanej sprawie K. S. dokonując wypowiedzenia w dniu 3 lipca 2012 r. nie legitymowała się pełnomocnictwem do dokonania tej czynności prawnej i tym samym wykroczyła poza zakres upoważnienia z 1 września 2011 r. ze skutkami wskazanymi w dokonanych wyżej rozważaniach. Czynności tej nie mogło stanowić potwierdzenie zawarte w upoważnieniu z 18 września 2012 r. W konsekwencji należało przyjąć, że również wskutek nieważności pełnomocnictwa z 1 września 2011 r. – mimo częściowo wadliwego w tym zakresie uzasadnienia zaskarżonego wyroku – powództwo o ustalenie opłaty w dotychczasowych rozmiarach zasługiwało na uwzględnienie.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy we Włocławku na podstawie art. 385 kpc oddalił apelację.

O kosztach postępowania apelacyjnego, od uiszczenia których zwolniony był pozwany rozstrzygnięto na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jedn.: Dz. U. z 2010 r., Nr 90, p.594 ze zm.) w zw. z art. 98 § 1 kpc.