

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 27 marca 2014 roku w sprawie z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. przeciwko Miastu Ł. – Prezydentowi Miasta Ł. o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w sprawie II C 454/13 Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi:

- w punkcie pierwszym ustalił, iż opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w Ł. przy ul. (...), oznaczonego jako działka o nr (...) w obrębie ewidencyjnym B-31 o powierzchni 3.278 metrów kwadratowych, której użytkownikiem wieczystym jest (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł., jest uzasadniona w wysokości 10.680 (dziesięć tysięcy sześćset osiemdziesiąt) złotych od dnia 1 stycznia 2013 roku;
- w punkcie drugim oddalił powództwo w pozostałej części;
- w punkcie trzecim zasądził od Miasta Ł. – Prezydenta Miasta Ł. na rzecz (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. kwotę 4,84 zł (cztery złote osiemdziesiąt cztery grosze) tytułem zwrotu kosztów procesu;
- w punkcie czwartym nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi od: Miasta Ł. – Prezydenta Miasta Ł. kwotę 344,39 złotych (trzysta czterdzieści cztery złote trzydzieści dziewięć groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych od uwzględnionego powództwa oraz od (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. kwotę 885,57 złotych (osiemset osiemdziesiąt pięć złotych pięćdziesiąt siedem groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych od oddalonego powództwa.

W uzasadnieniu zaskarżonego wyroku Sąd Rejonowy wskazał, iż powód (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. podawał w wątpliwość wartość nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), oznaczonej numer ewidencji 45/6 w obrębie B-31 o powierzchni 3.278 m², w oparciu o którą została ustalona nowa opłata za użytkowanie wieczyste, a w toku postępowania powód także poddał w wątpliwość skuteczność wypowiedzenia wysokości dotychczasowej opłaty rocznej za w/w grunt oddany w użytkowanie wieczyste, które w ocenie powoda zostało złożone przez nieuprawnioną do tego osobę.

W uzasadnieniu tym Sąd Rejonowy ustalił, iż powód jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej położonej w Ł. przy ul. (...), uregulowanej w księdze wieczystej nr (...), oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) w obrębie ewidencji B-31, stanowiącej własność Miasta Ł. i opłacał opłatę roczną z tytułu tego użytkowania wieczystego w kwocie 4 893,36 zł rocznie. Pismem z dnia 13 czerwca 2012 r. Prezydent Miasta Ł. dokonał wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego związanego z w/w gruntem ustalając nową opłatę na kwotę 12.939,57 zł, obowiązującą od 1 stycznia 2013 r., a oświadczenie to zostało podpisane przez głównego specjalistę J. S., która została upoważniona do składania oświadczeń woli w zakresie zarządu mieniem (...) na podstawie zarządzenia nr (...) Prezydenta Miasta Ł. z dnia 29 listopada 2011 roku. Od powyższej decyzji powód wniósł odwołanie do SKO, a następnie sprzeciw zastępujący pozew w przedmiotowej sprawie.

Wartość nieruchomości Sąd Rejonowy ustalił opierając się na opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości W. P.. Sąd Rejonowy przyjął, iż wartość rynkowa spornej nieruchomości określona według stanu i cen na 31 grudnia 2012 r. wynosi 356.000 zł (tj. 109 zł za metr kwadratowy), a w wartości tej uwzględnione są takie czynniki jak lokalizacja, otoczenie i sąsiedztwo, dostępność do środków komunikacji miejskiej, cechy działki oraz okoliczność, iż po oddaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste nie doszło do trwałej zmiany sposobu korzystania z tej nieruchomości.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy ocenił, iż wypowiedzenie dokonane zostało do 31 grudnia roku poprzedzającego z zachowaniem formy pisemnej, oświadczenie zostało podpisane przez głównego specjalistę J. S., która była upoważniona do składania oświadczeń woli w zakresie zarządu mieniem miasta Ł. na podstawie zarządzenia

nr (...) Prezydenta Miasta Ł. z dnia 29 listopada 2011 roku, zawierało w swojej treści ofertę przyjęcia opłaty w nowej wysokości, sposób jej obliczenia oraz pouczenie użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Odnośnie aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste Sąd Rejonowy skonstatował, iż jej wysokości winna zostać ustalona od ustalonej na 356000 złotych wartości spornej nieruchomości, co oznaczało, iż winna ona zostać ustalona na kwotę 10 680 zł.

Powyższe rozstrzygnięcie zaskarżył w części powód tj. w zakresie w jakim Sąd ustalił opłatę za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości w kwocie ponad kwotę 4893,36 zł. Zaskarżonemu wyrokowi zarzucił:

- naruszenie art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, art. 46 ust. 1 w zw. z art. 11a ust. 3 ustawy o samorządzie gminnym poprzez uznanie, iż w niniejszym przypadku doszło do skutecznego wypowiedzenia dotychczasowej stawki opłaty z tytułu użytkowania wieczystego przez upoważnioną do tego osobę,
- naruszenie art. 72 ust. 3 w zw. z art. 67 w zw. z art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez ich niewłaściwe zastosowanie polegające na dokonaniu aktualizacji wysokości opłaty rocznej w sposób nieprawidłowy w oparciu o nieprawidłowy operat szacunkowy,
- naruszenie art. 328 k.p.c. poprzez brak pełnego i merytorycznego odniesienia się w uzasadnieniu wyroku do podnoszonych przez powoda, a opisanych w pkt 1 powyżej zarzutów,
- naruszenie art. 233 § 1 k.p.c., polegające na przekroczeniu granic swobodnej oceny dowodów i w konsekwencji uznanie opinii biegłego za podstawę ustalenia stanu faktycznego w zakresie faktu wartości nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), oznaczonej jako działka o nr (...),
- błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę zaskarżonego wyroku, polegającym na uznaniu, wbrew zgromadzonemu w przedmiotowej sprawie materiałowi dowodowemu, że przedmiotowa nieruchomość została oddana w wieczyste użytkowanie w celu prowadzenia działalności produkcyjno-usługowej,
- naruszenie § 28 ust. 5 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego z dnia 21 września 2004 roku (Dz. U. nr 207, poz. 2109 z późn. zm.) poprzez jego niewłaściwą wykładnię polegającą na uwzględnieniu w wartości nieruchomości celu, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, pomimo iż z przedstawionych dokumentów wynika, iż powyższy cel nie został określony.

W tym stanie rzeczy powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i w konsekwencji ustalenie, iż opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu przy ul. (...) działki (...) jest uzasadniona do wysokości 4893,36 zł rocznie. Nadto wniósł o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wedle norm przepisanych, za obie instancje.

Sąd Okręgowy w Łodzi zważył, co następuje:

Apelacja powoda jest zasadna i skutkuje zmianą zaskarżonego wyroku.

Sąd Rejonowy zasadniczo poczynił w niniejszej sprawie prawidłowe ustalenia faktyczne, które Sąd odwoławczy podziela i przyjmuje za własne. Z prawidłowo ustalonego stanu faktycznego Sąd ten jednakże wyciągnął częściowo błędne wnioski, skutkujące uznaniem, iż pozwane Miasto Ł. skutecznie wypowiedziało powodowi dotychczasową opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego przyjmując, iż upoważnienie wydane na podstawie zarządzenia nr (...) przez Prezydenta Miasta Ł. z dnia 29 listopada 2011 roku umocowywało J. S. do dokonywania czynności polegających na wypowiedzaniu wysokości opłaty rocznej użytkowania wieczystego w imieniu Prezydenta Miasta Ł..

Powyższa czynność czyli aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowanej regulowana jest przez przepis art. 78 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst Dz. U. nr 102 z 2010 r., poz. 651 z późn. zm.), który precyzyjnie i w sposób wysoce sformalizowany reguluje sposób wypowiedzenia tej opłaty. Powyższy przepis reguluje więc zarówno kwestie terminu do którego owo

wypowiedzenie powinno zostać złożone użytkownikowi wieczystemu, formę wypowiedzenia, która winna być pisemna, oraz informacje, które winne w tym wypowiedzeniu zostać zawarte. Owo wypowiedzenie może być dokonane przez właściwy organ, którym to zgodnie z art. 11 ust. 1 u.g.n. będzie starosta, jeżeli nieruchomość jest własnością Skarbu Państwa – a w myśl art. 4 pkt 9b¹ przepis art. 11 ust. 1 u.g.n. także prezydent miasta na prawach powiatu, a jeżeli nieruchomość jest własnością jednostki samorządu terytorialnego, organ tej jednostki powołany do jej reprezentowania w zakresie gospodarowania nieruchomościami - zgodnie art. 11 ust. 1 u.g.n. jest nim jej organ wykonawczy (postanowienie SN z dnia 8 stycznia 2009 r., I CSK 263/08, LEX nr 523626). Nie ulega przy tym wątpliwości, iż owe „właściwe organy” – organy administracji publicznej - dokonując wypowiedzenia w trybie art. 78 u.g.n. działają w wykonywaniu swoich uprawnień właścicielskich, owo wypowiedzenie jest więc jednostronną czynnością o charakterze cywilnoprawnym (tak też wyrok SN z dnia 22 listopada 2013 roku, II CSK 90/13, LEX nr 1422113) i tym samym musi ono spełniać także wymagania szeroko rozumianego prawa cywilnego. Jedynie w zakresie oceny doręczenia wypowiedzenia ustawodawca w art. 78 u.g.n. przesądził o stosowaniu przepisów administracyjnych – kodeksu postępowania administracyjnego.

Przechodząc na grunt przedmiotowej sprawy należy wskazać, iż zgodnie z art. 11 ust. 1 pkt 1 i ust. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r., nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) organem właściwym do złożenia wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości o numerze 45/6 położona w Ł. przy ul. (...) jest Prezydent Miasta Ł. albowiem to Miasto Ł. jest właścicielem owej nieruchomości. Zgodnie z treścią art. 46 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym prezydent bądź wójt w imieniu gminy w zakresie zarządu mieniem składa oświadczenie woli jednoosobowo, takie oświadczenie woli może też złożyć jego zastępca łącznie z inną upoważnioną osobą. Nie ulega też wątpliwości, iż oświadczenie woli z zakresu zarządu mieniem może być też złożone przez pełnomocnika właściwie umocowanego w świetle przepisów prawa cywilnego, co oznacza, iż takie oświadczenie mogłaby też złożyć w imieniu Prezydenta Miasta Ł. – J. S., która podpisała się na wypowiedzeniu z dnia 13 czerwca 2012 roku, o ile byłaby właściwie umocowana. Słusznie jednak podniósł w apelacji powód, iż upoważnienie zarządzeniem nr (...) Prezydenta Miasta Ł. z dnia 29 listopada 2011 roku pracownika J. S. do wydawania w jego imieniu decyzji, postanowień i zaświadczeń w indywidualnych sprawach z zakresu administracji publicznej nie umocowywało J. S. do składania w imieniu Prezydenta Miasta Ł. wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste z tego powodu, iż wypowiedzenie dokonywane w trybie art. 78 u.g.n. nie jest ani decyzją, ani postanowieniem, lecz jest jednostronną czynnością prawną o charakterze cywilnoprawnym w zakresie zarządu mieniem (...). Umocowanie do dokonania w/w czynności nie wynikało też z załączonego do akt sprawy pełnomocnictwa w formie aktu notarialnego o nr (...) udzielonego J. S., na który zresztą w swoim rozstrzygnięciu nie powoływał się już Sąd Rejonowy, a w postępowaniu odwoławczym także żadne ze stron. W tej sytuacji należało uznać za w pełni zasadny zarzut powoda o braku umocowania J. S. do dokonania wypowiedzenia powodowi (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w Ł. przy ul. (...), oznaczonego jako działka o nr (...) w obrębie ewidencyjnym B-31 i tym samym skonstatować, iż na podstawie art. 104 k.c. dokonane przez J. S. to wypowiedzenie jest nieważne.

Z tych też względów Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, iż ustalił, że wypowiedzenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w Ł. przy ul. (...) (działka (...)) dokonane dnia 13 czerwca 2012 roku jest bezskuteczne.

Konsekwencją zmiany rozstrzygnięcia Sądu pierwszej instancji była korekta orzeczenia o kosztach postępowania, której podstawą był przepis art. 98 § 1 k.p.c. przy uznaniu, iż Miasto Ł. jest stroną przegrywającą. Tym samym pozwane Miasto Ł. winno zwrócić powodowi poniesione przez niego koszty procesu przed Sądem pierwszej instancji w całości tj. w wysokości 3103 złotych.

Korekty wymagało też rozstrzygnięcie o nieuiszczonych kosztach sądowych. Na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art 113 ust 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (jedn. tekst Dz. U. z 2014 r., poz. 1025 z późn. zm.) nakazano pobrać od Miasta Ł. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi kwotę (...),96 tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Z uwagi na zasadność pierwszego z zarzutów podniesionych przez powoda w apelacji tj. naruszenia art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, art. 46 ust. 1 w zw. z art. 11a ust. 3 ustawy o samorządzie gminnym, nie było już konieczne ustosunkowanie się do pozostałych zarzutów podniesionych przez skarżącego.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. zasądzając od pozwanego Miasta Ł. tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego na rzecz powoda kwotę 890 zł. Na kwotę tą złożyła się uiszczona przez powoda opłata sądowa od apelacji wynosząca 290 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika w postępowaniu apelacyjnym wynoszące 600 zł, ustalone w oparciu o § 2 ust 1 i 2, § 6 pkt pkt 4 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (jedn. tekst Dz. U. z 2013 r., poz. 461).