

Sygn. akt **XXVII Ca 371/17**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 września 2017 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XXVII Wydział Cywilny-Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący:	<b>SSO Ewa Kiper</b>
Sędziowie:	SO Katarzyna Parczewska SR del. Ewa Wiśniewska- Wiecha (spr.)
Protokolant:	sekr. sądowy Agata Skulimowska

po rozpoznaniu w dniu 15 września 2017r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa **W. S.**

przeciwko (...) **W.**

**o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego**

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego dla (...) w W.

z dnia 29 września 2016 r., sygn. akt II C 1621/15

uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu dla (...) w W., pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach instancji odwoławczej.

SSR (del.) Ewa Wiśniewska- Wiecha SSO Ewa Kiper SSO Katarzyna Parczewska

**Sygn. akt XXVII Ca 371/17**

## UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 10 sierpnia 2013 r., który stosownie do art. 80 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami stanowi powód W. S. wniósł o ustalenie, że aktualizacja wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego udziału w użytkowaniu wieczystym nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu (...), położonej w W. przy ul. (...). (...), była nieuzasadniona, ewentualnie uzasadniona w niższej wysokości. We wniosku powód wskazał, że zaoferowana nowa kwota jest rażąco wysoka. Zakwestionował rzetelność sporządzenia operatu szacunkowego stanowiącego podstawę aktualizacji opłaty. Pismem z dnia 1 listopada 2013 r. powód szczegółowo uzasadnił swój wniosek.

Pozwane (...) W. w odpowiedzi na pozew wniosło o oddalenie powództwa, ewentualnie o ustalenie, że dokonana wypowiedzeniem z dnia 22 lipca 2013 r. aktualizacja opłaty rocznej jest uzasadniona i skuteczna, albowiem wynika ze zmiany wartości gruntu. W uzasadnieniu wskazano, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu była zasadna i odbyła się z dopełnieniem wszelkich warunków formalnych wynikających w szczególności z przepisów ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Ponadto pozwany podkreślił, że operat szacunkowy sporządzony został w sposób rzetelny i prawidłowy przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego.

Wyrokiem z dnia 29 września 2016 r. Sąd Rejonowy dla (...) w W. ustalił, że opłata roczna z tytułu przysługującego W. S. udziału wynoszącego (...) części w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ul. (...) w W., stanowiącej działkę ewidencyjną numer (...) z obrębu (...) o łącznej powierzchni 19.911 m<sup>(2)</sup>, związanego w prawem odrębnej własności lokalu nr (...) przy ul. (...) w W., wynosi od dnia 1 stycznia 2014 roku 186,88 zł (pkt 1. wyroku) i ustalił, że koszty procesu ponosi pozwane (...) W., pozostawiając szczegółowe ich wyliczenie referendarzowi sądowemu (pkt 2. wyroku).

**Powyższe** rozstrzygnięcie zapadło na podstawie następujących ustaleń faktycznych Sądu Rejonowego:

W. S. jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej położonej przy ul. (...) w W., stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu (...) o powierzchni 19.911 m<sup>2</sup>, stanowiącej własność (...) W., w udziale (...) związanym z własnością lokalu nr (...) przy ul. (...) w W.. Nieruchomość ta objęta jest księgą wieczystą (...). W dniu 15 czerwca 2012 roku Prezydent (...) W. udzielił zastępcom burmistrza D. B. (...) W. M. L. i P. R. pełnomocnictw do wykonywania spraw o zasięgu dzielnicowym, w tym m.in. do określania lub zmiany stawki procentowej oraz aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego.

Pismem datowanym 22 lipca 2013 roku Zarząd D. B. (...) W. działając przez zastępców burmistrza D. B. (...) W. M. L. i P. R. wypowiedział W. S. wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu wskazanego wyżej udziału w użytkowaniu wieczystym. W wypowiedzeniu wskazano, że składa je Zarząd D. B. (...) W. jako właściwy organ reprezentujący (...) W.. Jak wynika z treści pisma, ustalenie nowej opłaty było skutkiem zmiany wartości gruntu oszacowanej przez rzeczoznawcę majątkowego na kwotę 28.228.820,00 zł, co stanowi 1.417,75 zł/m<sup>2</sup>. Podkreślono, iż w związku z tym, że zaktualizowana wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, stanowiącej 1% wartości gruntu, wynosząca 827,98 zł, przewyższa dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej (186.88 zł), to opłata roczna w pełnej wysokości zacznie obowiązywać od 2016 roku, w 2014 roku wyniesie dwukrotność dotychczasowej opłaty - tj. 373.76 zł. zaś w 2015 roku-600,87 zł.

Wskutek złożenia przez użytkownika wieczystego wniosku o ustalenie, że podwyższenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego było nieuzasadnione. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. wydało orzeczenie, w którym uznało wypowiedzenie opłaty za bezskuteczne i ustaliło, że od dnia 1 stycznia 2014 r. użytkownik wieczysty będzie ponosił takie same opłaty jak w 2013 r. Od tego orzeczenia (...) W. odwołało się w ustawowym terminie wnosząc sprzeciw.

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił na podstawie dokumentów, które nie były kwestionowane przez strony postępowania. Sąd Rejonowy również nie powziął żadnych wątpliwości co do autentyczności i wiarygodności tychże dokumentów. Sąd Rejonowy

oddalił wniosek pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości jako zbędny do rozstrzygnięcia sprawy. Sąd Rejonowy stwierdził bowiem, że ustalenie wartości nieruchomości byłoby celowe jedynie w sytuacji, gdyby sama czynność wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej została dokonana w sposób prawidłowy, co jednak w niniejszej sprawie nie miało miejsca.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy uznał, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Na wstępie swoich rozważań Sąd Rejonowy wskazał, że zgodnie z przepisem art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami (dalej jako: u.g.n.) właściwy organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną z tytułu użytkowania

wieczystego nieruchomości gruntowej powinien wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty, do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego, przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia jej nowej wysokości. W wypowiedzeniu należy wskazać sposób obliczenia nowej wysokości opłaty i pouczyć użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Do wypowiedzenia dołącza się informację o wartości nieruchomości, o której mowa w art. 77 ust. 3, oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym. W myśl art. 78 ust. 2 u.g.n. użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia, złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Wniosek, o którym mowa w ust. 2, składa się przeciwko właściwemu organowi. Ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty, spoczywa na właściwym organie, o czym stanowi art. 78 ust. 3 u.g.n. W przypadku wniesienia sprzeciwu od orzeczenia samorządowego kolegium odwoławczego, wniosek o którym mowa w art. 78 ust. 2 u.g.n., zastępuje pozew, zaś orzeczenie samorządowego kolegium odwoławczego traci moc (art. 80 ust. 1-3 u.g.n.).

Tak więc żeby dokonać aktualizacji opłat, organ reprezentujący właściciela gruntu powinien w jego imieniu złożyć użytkownikowi wieczystemu na piśmie wypowiedzenie dotychczasowej opłaty rocznej wraz z propozycją wysokości nowej opłaty.

Sąd Rejonowy doszedł do przekonania, że wypowiedzenie wysokości opłaty złożonej stronie powodowej było prawnie nieskuteczne, albowiem wbrew treści art. 78 ust. 1 u.g.n. zostało ono dokonane przez niewłaściwy organ.

Sąd Rejonowy wskazał, że definicja pojęcia „właściwy organ” została zawarta w art. 4 ust. 9 u.g.n. Zgodnie z tym przepisem poprzez właściwy organ należy rozumieć starostę

wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej - w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa oraz organ wykonawczy gminy, powiatu i województwa w odniesieniu do nieruchomości stanowiących odpowiednio własność gminy, powiatu i województwa. Według art. 4 ust. 9b u.g.n. poprzez starostę należy rozumieć również prezydenta miasta na prawach powiatu. Z treścią powyższych przepisów koresponduje art. 11 ust. 1 u.g.n., który wskazuje wprost, że z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z przepisów niniejszej ustawy oraz odrębnych ustaw, organem reprezentującym Skarb Państwa w sprawach gospodarowania nieruchomościami jest starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, a organami reprezentującymi jednostki samorządu terytorialnego są ich organy wykonawcze.

Skoro art. 38 k.c. stanowi, że osoba prawna działa przez swoje organy w sposób przewidziany w ustawie i w opartym na niej statucie, zaś art. 11 ust. 1 u.g.n. wskazuje, że organami reprezentującymi jednostki samorządu terytorialnego w sprawach gospodarowania nieruchomościami są ich organy wykonawcze, to należy przyjąć, że pojęcie właściwy organ użyte w art. 78 ust. 1 u.g.n. oznacza organ osoby prawnej, która jest właścicielem nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, uprawniony do podejmowania za właściciela czynności w zakresie stosunku użytkownika wieczystego, czyli w niniejszej sprawie będzie to Prezydent (...) W.. Wynika to z faktu, iż organem wykonawczym gminy jest wójt, o czym stanowi art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym. Ilekroć w ustawie jest mowa o wójcie, należy przez to rozumieć także burmistrza oraz prezydenta miasta (art. 11 ust. 3 ustawy o samorządzie gminnym). Prezydent miasta jest bowiem organem wykonawczym gminy w miastach powyżej 100.000 mieszkańców, o czym stanowi art. 26 ust. 4 ustawy o samorządzie gminnym. Natomiast nieposiadająca osobowości prawnej dzielnica stanowi jedynie jednostkę pomocniczą gminy -(...) W.. Organem wykonawczym takiej jednostki pomocniczej jest z kolei zarząd dzielnicy (art. 5 ust. 1 w związku z art. 6 ustawy z dnia z dnia 15 marca 2002 r. o ustroju (...) W.).

Następnie Sąd Rejonowy wskazał, że w sprawach dotyczących zmiany wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, podmiot będący właścicielem nieruchomości

powinien być reprezentowany przez właściwy organ. Organ składający oświadczenie, o którym mowa w art. 78 ust. 1 u.g.n., ma obowiązek wskazać osobę prawną, za którą podejmuje tę czynność. Trzeba bowiem podkreślić, że

użytkownik wieczysty, który nie godzi się na zaproponowaną mu nową stawkę, składa do samorządowego kolegium odwoławczego wnioski o aktualizację tej opłaty właśnie przeciwko tej osobie prawnej, za którą konkretny

organ złożył oświadczenie o wypowiedzeniu dotychczasowej opłaty i ofertę przyjęcia nowej wysokości opłaty.

Sąd Rejonowy zauważył, że w niniejszej sprawie oświadczenie o wypowiedzeniu wysokości dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego zostało dokonane przez Zarząd D. B. (...) W.. W ocenie Sądu Rejonowego każde wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej, które nie jest dokonywane bezpośrednio przez Prezydenta (...) W., powinno zawierać wyraźne, niebudzące wątpliwości wskazanie, iż dokonywane jest z jego upoważnienia, dzięki czemu adresat decyzji mógłby zweryfikować prawidłowość udzielonego pełnomocnictwa. Tymczasem z treści wypowiedzenia nie wynika, aby powyższe oświadczenie zostało złożone w imieniu Prezydenta (...) W.. Wręcz przeciwnie, w treści wypowiedzenia błędnie wskazano, że organem reprezentującym gminę właściwym dla wypowiedzenia opłaty jest właśnie zarząd dzielnicy. W ocenie Sądu Rejonowego sformułowanie "Zarząd D. B. (...) W., jako właściwy organ reprezentujący (...) W. wypowiada wysokość dotychczasowej opłaty rocznej" jednoznacznie wskazuje na to, iż wypowiedzenie zostało dokonane przez zarząd dzielnicy, przy czym w treści nie wskazano, iż zarząd działa w imieniu Prezydenta (...) W.. Bez znaczenia pozostaje okoliczność, iż Zastępcy Burmistrza D. B. (...) W. mieli stosowne pełnomocnictwa pochodzące od organu upoważnionego do dokonywania zmian wysokości opłaty rocznej, skoro w treści wypowiedzenia nie powołali się na udzielone im pełnomocnictwo i nie zaznaczyli, iż wypowiedzenia dokonują działając z upoważnienia właściwego organu.

Z tego względu Sąd Rejonowy uznał, iż wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości, było nieskuteczne i strony wiąże wysokość opłaty za użytkowanie wieczyste przedmiotowego gruntu sprzed wypowiedzenia.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. i 108 § 1

k.p.c.

**Apelację od powyższego wyroku Sądu Rejonowego wniósł pozwany** zaskarżając przedmiotowe rozstrzygnięcie w całości. Orzeczeniu pozwany zarzucił: 1. obrazę przepisów prawa materialnego - art. 77 i 78 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami - poprzez przyjęcie, że oświadczenie pozwanego o wypowiedzeniu powódce opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste

gruntu z dnia 22 lipca 2013 r. było prawnie nieskuteczne, albowiem zostało dokonane przez niewłaściwy organ;

1. nierozpoznanie przez sąd istoty sprawy poprzez wyrokowanie wyłącznie na podstawie błędnie przyjętej przesłanki bezskuteczności oświadczenia pozwanego z dnia 22 lipca 2013 r. o wypowiedzeniu wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu, z pominięciem aspektu materialnego sprawy;

2. naruszenie przepisów postępowania:

a. art. 227 k.p.c. w związku z art. 217 § 1 i 3 k.p.c. polegające na nieuzasadnionym oddaleniu wniosku dowodowego pozwanego o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości, na okoliczność ustalenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej pozostającej w użytkowaniu wieczystym powódki, dla potrzeb ustalenia wysokości zaktualizowanej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego,

b. art. 278 § 1 k.p.c. polegające na oddaleniu wniosku dowodowego pozwanego o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości w sytuacji, gdy rozpoznanie istoty sprawy, tj. sporu pomiędzy powódką a pozwanym o wysokość należnej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu wymagało zasięgnięcia opinii biegłego, dysponującego wiadomościami specjalnymi.

Podnosząc powyższe zarzuty, pozwany wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania oraz pozostawienie sądowi pierwszej instancji rozstrzygnięcia w zakresie kosztów postępowania za drugą instancję.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja, w zakresie w jakim zmierza do uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania, zasługuje na uwzględnienie.

Przed dokonaniem oceny czy aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej była w ogóle uzasadniona, ewentualnie w jakiej wysokości była zasadna, w pierwszej kolejności rozważyć należało kwestię o decydującym znaczeniu dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, a mianowicie, czy pozwane (...) W. dokonało skutecznego wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty za wieczyste użytkowanie przedmiotowej nieruchomości.

W ocenie Sądu Okręgowego, wnioski prawne, które wyciągnął Sąd Rejonowy w zakresie skuteczności wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej udziału powoda wynoszącego (...) w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną numer (...) z obrębu (...). o powierzchni 19.911 m<sup>2</sup>, związanego z prawem własności lokalu numer (...) położonego w budynku przy ul. (...) w W. - nie są prawidłowe.

Na wstępie rozważań należy wskazać, iż w świetle regulacji zawartej w art. 238 k.c. wieczyste użytkowanie jest prawem odpłatnym, zaś zasady wnoszenia i ustalania wysokości opłat rocznych przez czas trwania tego prawa, określone zostały w przepisach ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami - dalej jako u.g.n. (Dz.U. z 2015 r., poz. 782 j.t). Tryb zmiany (aktualizacji) wysokości opłaty rocznej określony został w art. od 78 do 81 wymienionej ustawy. Inicjowany jest wypowiedzeniem przez właściwy organ tej opłaty i złożeniem oferty przyjęcia nowej jej wysokości. Wypowiedzenie jest jednostronną czynnością prawną, która zmienia oznaczoną umowę o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste w zakresie wysokości obowiązującej opłaty. Opłaty z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości stanowią ekwiwalent pieniężny za możliwość korzystania przez użytkownika wieczystego, z wyłączeniem innych osób, z gruntu będącego własnością Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego; są zatem świadczeniami cywilnoprawnymi przewidzianymi w art. 238 k.c. Cywilnoprawny charakter mają także czynności związane z oznaczaniem wysokości opłat rocznych, w tym ich aktualizacji oraz spory wynikające na tym tle, jako dotyczące należności pieniężnych (por. uchwały Sądu Najwyższego z: 21 kwietnia 1994 r., III CZP 36/94. OSNCP 1994, nr 11. poz. 209 i 25 sierpnia 1995 r., III CZP 96/95, OSNCP 1995, nr 12, poz. 173; uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów NSA z dnia 25 listopada 2013 r., I OPS 12/13. ONSA i WSA z 2014, nr 2, poz. 20 oraz wyroki NSA: z dnia 12 maja 2006 r., I OSK 843/05. niepubl., z dnia 23 stycznia 2007 r., I OSK 306/06, niepubl., postanowienie NSA z dnia 3 października 1997 r., I SA 1333/97. OSP 1998. nr 3. poz. 57).

Stronami postępowania administracyjnego oraz sądowego dotyczącego aktualizacji opłaty za wieczyste użytkowanie są wieczysty użytkownik i właściciel nieruchomości. Jeżeli nieruchomość będąca przedmiotem użytkowania wieczystego stanowi własność jednostki samorządu terytorialnego, organami reprezentującymi te jednostki są ich organy wykonawcze. Pojęcie "właściwy organ", o którym mowa w przepisach art. 78 ust. 1, 3 i 4, art. 79 ust. 2 i 6, art. 80 ust. 1 u.g.n. oznacza ustawowo określony organ osoby prawnej, która jest właścicielem nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, uprawniony do

podejmowania za właściciela czynności w zakresie gospodarowania nieruchomościami, a w tym stosunku użytkowania wieczystego. Czynności tego organu są traktowane jako działania samego właściciela nieruchomości. Organ składający oświadczenie, o którym mowa w art. 78 ust. 1 u.g.n., ma obowiązek wskazać osobę prawną, za którą podejmuje tę czynność.

W przedmiotowej sprawie Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił, iż właściwym organem do dokonania w imieniu właściciela nieruchomości gruntowej - (...) W. - wypowiedzenia wysokości opłaty z tytułu wieczystego użytkowania

jest Prezydent (...) W.. Wadliwie zaś przyjął, że wypowiedzenie opłaty z dnia 22 lipca 2013 r. nie zostało dokonane właśnie przez ten organ, tylko przez zarząd D. B..

Sąd Okręgowy uznał za uzasadnione zarzuty obrazy prawa materialnego - art. 77 i 78 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

W okolicznościach rozpoznawanej sprawy należy bowiem stwierdzić, iż przedłożony do akt dokument datowany na dzień 22 lipca 2013 r.. zawiera oświadczenia woli właściciela nieruchomości – (...) W. w przedmiocie wypowiedzenia wysokości dotychczasowej opłaty rocznej dokonane przez „właściwy organ”\*, tj. przez Prezydenta (...) W..

Ustawa z dnia 15 marca 2002 r. o ustroju miasta stołecznego Warszawy (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1438) określa m.in. podział na dzielnice - jednostki pomocnicze, których utworzenie jest w W. obowiązkowe oraz zakres ich działania stwierdzając w art. 11 ust. 1, że dzielnica działa na podstawie statutu dzielnicy nadanego przez Radę (...) W. i innych uchwał Rady (...) W. przekazujących dzielnicy zadania i kompetencje gminne i powiatowe, zadania zlecone gminie z zakresu administracji rządowej oraz zadania realizowane na podstawie porozumień zawartych pomiędzy jednostkami samorządu terytorialnego. Zatem z tego przepisu jednoznacznie wynika, że zadania dzielnicy nie są jej własnymi, samodzielными zadaniami. Są to zadania gminy lub powiatu, własne lub zlecone, których wykonywanie zostało dzielnicy powierzone nie w drodze ustawy, a uchwał Rady (...) W.. Dlatego art. 11 ust. 2 ustawy, którego zdanie wprowadzające do zawartego w nim wyliczenia brzmi: Do zakresu działania dzielnicy należą sprawy lokalne, a w szczególności (...) należy rozumieć nie jako ustawowe określenie zadań publicznych przypisanych dzielnicy (...), ale jako dyrektywę dla Rady (...) W. przy określaniu zadań przekazanych dzielnicom w drodze art. 11 ust. 1 ustawy. Dlatego też § 1 ust. 1 Uchwały NR XLVI/1422/2008 Rady miasta stołecznego W. z dnia 18 grudnia 2008 r. w sprawie przekazania dzielnicom (...) W. do wykonywania niektórych zadań i kompetencji (...) W. (Dz. Urz. Woj. (...) nr 220, poz. 9485, ze zm., dalej:

..uchwała kompetencyjna") stanowi, że uchwała określa zadania i kompetencje (...) W. w zakresie spraw lokalnych przekazane do wykonywania dzielnicom. W drodze § 7 pkt 1 uchwały kompetencyjnej w zakresie nieruchomości (...) W., położonych na obszarze właściwej dzielnicy, przekazano dzielnicom do wykonywania określanie lub zmianę stawki procentowej oraz aktualizację opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, zgodnie z art. 73, 77 i 78 u.g.n. Dlatego oświadczenie woli o wypowiedzeniu wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego składają często naczelnicy wydziałów nieruchomości w dzielnicach, czy tak jak w niniejszej sprawie osoby wchodzące w skład organów zarządu dzielnicy. Zdarza się, że w pismach tych nie znajduje wzmianka, że działają oni z upoważnienia Prezydenta (...) W. jako organu reprezentującego właściciela, co jest błędną praktyką. Taka sytuacja występuje także w piśmie z dnia 22 lipca 2013 r.

Wymieniony przepis uchwały kompetencyjnej nie rzutuje jednak na ocenę, że taka działalność jest prowadzona we własnym imieniu przez jednostkę pomocniczą (...) W.. Jak stanowi § 1 ust. 1 uchwałą kompetencyjną określono zadania i kompetencje gminy - (...) W. w zakresie spraw lokalnych, które zostały na podstawie tej uchwały przekazane do wykonywania dzielnicom (...) W.. Przekazanie wymienionych w uchwale zadań gminy do wykonania jednostce pomocniczej, nie zmienia charakteru tych zadań jako zadań własnych gminy. Są więc to nadal zadania gminne wykonywane tylko przez jednostki pomocnicze gminy. Jednostka pomocnicza gminy nie została wyposażona w podmiotowość cywilnoprawną, umożliwiającą jej występowanie we własnym imieniu w powszechnym obrocie prawnym, czyli wobec osób trzecich. Działalność jednostki pomocniczej jest prowadzona z powołaniem się na osobowość prawną gminy (wyrok NSA z 26 maja 1992 r.. SA/Wr 1248/91, LexPolonica nr 299864).

W ocenie Sądu Okręgowego samo przywołanie na początku pisma z dnia 22 lipca 2013 r. podstawy prawnej, tj. art. 77 ust. 1, 2a i 3, art. 78 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, oraz uchwały nr XLVI/1422/2008 Rady (...) W. z dnia 18 grudnia 2008 r. w sprawie przekazania dzielnicom (...) W. do wykonania niektórych zadań i kompetencji (...) W., daje podstawy do przyjęcia, jak to wywodzi

apelujący, iż Zastępcy Burmistrza dzielnicy B. M. L. i P. R. działali w imieniu i na rzecz (...) W.. Sąd Rejonowy błędnie przyjął, iż oświadczenie zawarte w piśmie z dnia 22 lipca 2013 r. nie zostało złożone w imieniu i ze skutkiem

dla Prezydenta (...) W.. Jest to twierdzenie nieuprawnione, oderwane od pozostałych elementów przedmiotowego dokumentu i narusza zasady wykładni oświadczeń woli. Judykatura i

doktryna zgodnie przyjmują, iż sąd nie może uznać, że wykładnia językowa treści oświadczenia jest na tyle jednoznaczna, że należy na niej poprzestać, jeśli ten sam tekst inaczej rozumieją strony a inaczej sąd. Akcentuje się, że ustawodawca przyznaje prymat subiektywnej metodzie wykładni, która ma pozwolić na ustalenie znaczenia jakie obie strony nadawały składanemu oświadczeniu woli w momencie jego wyrażania, a nie z chwili dokonywania wykładni. Obie strony procesu oświadczenia z dnia 22 lipca 2013 r. przypisywały z pewnością znaczenie wypowiedzenia wysokości dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego udziału S. S. w nieruchomości gruntowej związanej z lokalem nr (...) znajdującym się w budynku przy ul. (...) w W., dokonanego przez właściciela nieruchomości.

Sąd Okręgowy dokonując analizy treści pełnomocnictw Nr (...) i Nr (...) udzielonych przez Prezydenta (...) W. odpowiednio Zastępcom Burmistrza D. B. (...) W.: P. R. i M. L. stwierdził, iż przedłożone pełnomocnictwa zawierają upoważnienia do dokonywania wypowiedzenia wysokości dotychczasowej opłaty za użytkowanie wieczyste, albowiem w pkt. 2 ppkt.b udzielone pełnomocnictwo w zakresie nieruchomości obejmuje „określanie lub zmianę stawki procentowej oraz aktualizację opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego”. Cywilnoprawny charakter ustalania wysokości opłat z tytułu użytkowania wieczystego wskazuje na stosowanie do podejmowanych czynności prawnych przepisów Kodeksu cywilnego, jeżeli odrębnych regulacji nie zawiera ustawa o gospodarce nieruchomościami. W art. 96 k.c. przewidziana została zasada dopuszczalności podejmowania czynności prawnych przez pełnomocnika, a wyjątki od tej zasady mogą wynikać z przepisu ustawy albo właściwości czynności prawnej. Pełnomocnictwo powstaje w drodze umocowania, wynikającego z wyraźnego oświadczenia woli do działania w imieniu uprawnionego złożonego innej osobie. Może być udzielone także w sposób dorozumiany. Za szczególny wypadek dorozumianego pełnomocnictwa uznać należy umocowanie płynące z przydzielenia kompetencji wynikających ze struktury osoby prawnej, dla osób zajmujących się określonymi sprawami w konkretnej jednostce organizacyjnej tej osoby prawnej. Udzielenie pełnomocnictwa jest jednostronną czynnością prawną o charakterze upoważniającym. Czynność ta upoważnia pełnomocnika do dokonywania czynności prawnych w imieniu i ze skutkiem dla mocodawcy. Umocowanie to trwa, co do zasady, tak długo, jak długo pełnomocnictwo nie zostanie odwołane (art. 101 § 1 in principia k.c.) albo nie wygaśnie (art. 101 § 2 k.c), z zastrzeżeniem odmiennej woli mocodawcy.

Istotnie błędnym było niepowołanie się przez Zastępców Burmistrza D. B. na pełnomocnictwa, które posiadali od Prezydenta (...) W. do aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w treści samego wypowiedzenia. Nie zmienia to jednak faktu, że byli oni umocowani do złożenia w jego imieniu takiego oświadczenia powódce. Brak ten został usunięty na etapie postępowania przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w W., bowiem do odpowiedzi na wniosek powoda dołączono pełnomocnictwa osób dokonujących wypowiedzenia. Przedłożone pełnomocnictwa obejmują uprawnienia do dokonania czynności prawnej wskazanej w art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, tj. aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, które poprzedza wypowiedzenie na piśmie wysokości dotychczasowej opłaty.

W ocenie Sądu Okręgowego doszło zatem do skutecznego wypowiedzenia przez właściciela gruntu wysokości dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, albowiem zostało ono dokonane przez właściwy organ, tj. Prezydenta (...) W., zaś treść przedłożonego dokumentu z dnia 22 lipca 2013 r. nie pozostaje w sprzeczności z założeniami dotyczącymi zupełności i jednoznaczności wypowiedzenia dokonanego w trybie art. 78 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W rezultacie wysokość wypowiedzianej opłaty rocznej - wobec złożenia przez powoda do Samorządowego Kolegium Odwoławczego wniosku o ustalenie, iż podwyższenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania gruntu jest nieuzasadnione i wydania przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze orzeczenia z dnia 24 kwietnia 2015 r., od którego w terminie pozwane (...) W. wniosło sprzeciw - podlega ustaleniu przez sąd, zaś wydane orzeczenie traci moc (art. 80 ust. 3 w/w/ ustawy).

W ocenie Sądu Okręgowego, doszło także do naruszenia przez Sąd Rejonowy przepisów postępowania mających istotny wpływ na wynik sprawy, tj. art. 227 k.p.c. w zw. z art. 217 § 1 i 3 k.p.c. oraz art. 278 § 1 k.p.c.

Art. 227 k.p.c. uprawnia sąd do selekcji zgłoszonych dowodów, jako skutku przeprowadzonej oceny istotności okoliczności faktycznych, których wykazaniu dowody te mają służyć. Nieistnienie związku pomiędzy zawioskowanymi dowodami a istotą zawisłego sporu, skutkuje przyjęciem zbędności przeprowadzenia postępowania dowodowego w sprawie w określonym zakresie. Skarżący stawiając zarzut naruszenia art. 217 § 1 i 3 k.p.c. powinien zatem wykazać, że pominięcie określonego dowodu nastąpiło w wyniku wadliwej oceny okoliczności decydujących w świetle art. 227 k.p.c, o potrzebie przeprowadzenia

dowodu w sprawie (por. z wyrokiem SN z dnia 6 kwietnia 2011 r.. I CSK 475/10, LEX nr 846539). Skarżące (...) W. wymogowi temu sprostało.

Sąd Rejonowy oddalił bowiem wniosek dowodowy zgłoszony przez pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy z zakresu szacowania wartości nieruchomości, nieprawidłowo stwierdzając, że był on zbędny dla rozstrzygnięcia sprawy. Sąd dochodząc do przekonania, iż dokonane wypowiedzenie było bezskuteczne pod względem prawnym, nie zbadał podstawy materialnej pozwu, jak też skierowanych do niego zarzutów merytorycznych i swoim rozstrzygnięciu nie odniósł się do tego, co jest przedmiotem sprawy, bezpodstawnie przyjmując, że istnieje przesłanka unicestwiająca roszczenie. Wykazaniu wzrostu wartości nieruchomości, a tym samym i zasadności dokonanej aktualizacji opłaty za wieczyste użytkowanie przedmiotowej nieruchomości, służył wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego. Do poczynienia tych ustaleń, które są istotne dla rozstrzygnięcia sprawy, potrzebne są wiadomości specjalne, którymi dysponuje biegły rzeczoznawca majątkowy. W świetle kwestionowania przez powoda wysokości opłaty ustalonej w operacie sporządzonym na zlecenie pozwanego. Sąd Rejonowy nie mógł więc oddalić takiego wniosku dowodowego. Nie przesądzając finalnego rozstrzygnięcia, nie ulega wątpliwości, iż owe zastrzeżenia co do operatu szacunkowego muszą być zweryfikowane w tej konkretnej sprawie właśnie poprzez przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego.

Zdaniem Sądu II instancji, uchybienia Sądu Rejonowego popełnione w związku z rozstrzygnięciem wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego, uniemożliwiają kontrolę instancyjną. Z uwagi na oddalenie wniosku dowodowego zmierzającego do wykazania spornej okoliczności sprawy - tj. wartości nieruchomości gruntowej - Sąd Rejonowy nie rozpoznał istoty sprawy.

Rozpoznając sprawę ponownie Sąd Rejonowy dopuści dowód z opinii biegłego na okoliczność ustalenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej pozostającej w użytkowaniu wieczystym powoda, dla potrzeb ustalenia wysokości zaktualizowanej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

Z tych względów, Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. i art. 108 § 2 k.p.c, orzekł jak w sentencji wyroku.

***SSR (del.) Ewa Wiśniewska-Wiecha***

***SSO Ewa Kiper***

***SSOKatarzyna Parczewska***