

Sygn. akt **XXVII Ca 3860/16**

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 sierpnia 2017 r.

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

Przewodniczący:	SSO Piotr Wojtysiak
Sędziowie:	SO Adrianna Szewczyk-Kubat (spr.) SR del. Renata Drozd-Sweklej
Protokolant:	sekr. sądowy Agata Skulimowska

po rozpoznaniu w dniu 25 sierpnia 2017r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa **E. F.**

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

o ustalenie

na skutek apelacji pozwanego

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

z dnia 3 czerwca 2016 r., sygn. akt II C 79/16

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

SSR (del.) Renata Drozd - Sweklej SSO Piotr Wojtysiak SSO Adrianna Szewczyk - Kubat

Sygn. akt XXVII Ca 3860/16

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 29 października 2013 roku powódka E. F. wniosła o ustalenie, że aktualizacja wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego udziału wynoszącego (...) w użytkowaniu wieczystym nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębu (...), o obszarze 5251 m2, położonej w W. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy -Mokotowa w W. prowadzi księgę wieczystą (...), była nieuzasadniona, ewentualnie uzasadniona w niższej wysokości. Wskazała, że zaoferowana kwota była rażąco wysoka i zakwestionowała prawidłowość operatu szacunkowego, na którym oparte zostało wypowiedzenie.

Pozwany (...) W. w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa, ewentualnie o ustalenie, że dokonana wypowiedzeniem aktualizacja opłaty rocznej jest uzasadniona i skuteczna, a także o zasądzenie kosztów procesu

i kosztów zastępstwa procesowego. Wskazał, że oświadczenie o wypowiedzeniu dotychczasowej i ustaleniu nowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego zostało złożone przez osoby umocowane do działania w imieniu Prezydenta (...) W.. Okoliczność, iż działanie na podstawie pełnomocnictw nie zostało wyraźnie wskazane w oświadczeniu o wypowiedzeniu opłaty rocznej nie miała w opinii pozwanego wpływu na fakt, że osoby składające owo oświadczenie były właściwie umocowane do jego złożenia. Ponadto pozwany podkreślił, że operat szacunkowy sporządzony został w sposób rzetelny i prawidłowy, zgodnie z obowiązującymi przepisami, w szczególności z art. 150-155 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

Wyrokiem z dnia 3 czerwca 2016 r. Sąd Rejonowy dla (...) w W. w sprawie o sygn. akt II C 79/16 ustalił, że opłata roczna z tytułu przysługującego E. F. udziału wynoszącego (...) części w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ul. (...) w W., stanowiącej działkę ewidencyjną numer (...) z obrębu (...), o powierzchni 5.251 metrów kwadratowych, związanego w prawem odrębnej własności lokalu nr (...) przy ul. (...) w W., wynosi od dnia 1 stycznia 2014 roku 376,06 zł i zasądził od (...) W. na rzecz E. F. kwotę 72 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Powyższe rozstrzygnięcie było wynikiem następujących ustaleń faktycznych i rozważań prawnych Sądu Rejonowego:

E. F. jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu (...) o obszarze 5251 m², stanowiącej własność (...) W., w udziale (...) związanym z własnością lokalu nr (...) przy ul. (...) w W.. Nieruchomość ta objęta jest księgą wieczystą (...).

W dniu 4 czerwca 2012 roku Prezydent (...) W. udzielił burmistrzowi D. B. (...) W. R. M. pełnomocnictwa do wykonywania spraw o zasięgu dzielnicowym, w tym m.in. do określania lub zmiany stawki procentowej oraz aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego (pkt 2 lit. b). Analogicznego pełnomocnictwa Prezydent udzielił 15 czerwca 2012 roku zastępcy burmistrza M. L..

Pismem datowanym 30 września 2013 roku Zarząd D. B. (...) W. działając przez burmistrza R. M. i zastępcę burmistrza M. L. wypowiedział E. F. wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu przysługującego jej udziału w użytkowaniu wieczystym. W wypowiedzeniu wskazano, że składa je Zarząd D. B. (...) W. jako właściwy organ reprezentujący (...) W.. Jak wynikało z treści pisma, ustalenie nowej opłaty było skutkiem zmiany wartości gruntu oszacowanego przez rzeczoznawcę majątkowego na kwotę 7.800.991 zł, co stanowiło 1.486 zł/m². Podkreślono, iż w związku z tym, że zaktualizowana wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, stanowiącej 1% wartości gruntu, przewyższała dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej (376,06 zł), to opłata roczna w pełnej wysokości 1.809,83 zł zacznie obowiązywać od 2016 roku, w 2014 roku wyniesie dwukrotność dotychczasowej opłaty, tj/ 752,12 zł, zaś w 2015 roku - 1.280,97 zł.

Wobec złożenia przez użytkownika wieczystego wniosku o ustalenie, że podwyższenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego było nieuzasadnione, ewentualnie uzasadnione w niższej wysokości, Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. wydało orzeczenie, w którym uznało, że wypowiedzenie opłaty za użytkowanie wieczyste było bezskuteczne i ustaliło, że użytkownik wieczysty zobowiązany jest wносить opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego w dotychczasowej wysokości. Od tego orzeczenia właściciel gruntu wniósł w ustawowym terminie sprzeciw.

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił na podstawie powołanych wyżej dokumentów, które, mimo że przedłożone w odpisach i kserokopiach, to nie były kwestionowane przez strony niniejszego 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 uznając go za zbędny do prawidłowego 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.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uwzględnił powództwo w całości.

Sąd Rejonowy stwierdził, że kwestię ustalania i zmiany wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego regulują przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z przepisem art. 78 ust. 1 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 należało wskazać sposób obliczenia nowej wysokości opłaty i pouczyć użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Do wypowiedzenia dołączyć należało 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 mógł, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia, złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości wnioski o ustalenie, że aktualizacja opłaty była nieuzasadniona albo była uzasadniona w innej wysokości. Wniosek, o którym mowa w ust. 2, składa się przeciwko właściwemu organowi. Ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty, spoczywał na właściwym organie, o czym stanowił art. 78 ust. 3 u.g.n. W przypadku wniesienia sprzeciwu od orzeczenia samorządowego kolegium odwoławczego wnioski, 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.).

W ocenie Sądu Rejonowego, 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. Wypowiedzenie i propozycja dotyczą tylko wysokości opłaty i nie mogą zmienić stawki procentowej tej opłaty.

Sąd Rejonowy doszedł do przekonania, że wypowiedzenie wysokości opłaty złożone stronie powodowej było prawnie nieskuteczne, albowiem wbrew treści art. 78 ust. 1 u.g.n. zostało ono dokonane przez niewłaściwy organ. Definicja pojęcia „właściwy organ” została zawarta w art. 4 ust. 9 u.g.n. Zgodnie z tym przepisem poprzez właściwy organ należało 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 należało rozumieć również prezydenta miasta na prawach powiatu. Z treścią powyższych przepisów korespondował art. 11 ust. 1 u.g.n., który wskazał 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.

W ocenie Sądu Rejonowego, 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 należało 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 użytkowania wieczystego, czyli w niniejszej sprawie będzie to prezydent Miasta Stołecznego W.. Wynika to z faktu, iż organem wykonawczym gminy jest wójt, o czym stanowi art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku 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 roku o ustroju (...) W.).

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. Sąd Rejonowy podkreślił, że użytkownik wieczysty, który nie godził się na zaproponowaną mu nową stawkę, składał 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.

Tymczasem w ocenie Sądu I instancji w niniejszej sprawie oświadczenie o wypowiedzeniu wysokości dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego zostało dokonane przez Zarząd D. B. (...) W., a 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 wynikało, 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. Sformułowanie "Zarząd D. B. (...) W., jako właściwy organ reprezentujący (...) W. wypowiada wysokość dotychczasowej opłaty rocznej" jednoznacznie wskazywało na to, iż wypowiedzenie zostało dokonane przez zarząd dzielnicy, przy czym w treści nie wskazano, iż zarząd działał w imieniu Prezydenta (...) W.. Zdaniem Sądu Rejonowego bez znaczenia pozostawała okoliczność, iż burmistrz D. B. (...) W. i jego zastępca 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 ten uznał, iż wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości było nieskuteczne i strony wiązała wysokość opłaty za użytkowanie wieczyste przedmiotowego gruntu sprzed wypowiedzenia.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł zgodnie z art. 98 § 1 k.p.c., całością kosztów procesu obciążając pozwanego (...) W. jako stronę przegrującą niniejszy proces. Jedynym kosztem poniesionym przez powoda w postępowaniu było uiszczenie opłaty od pozwu, toteż Sąd Rejonowy zasądził od pozwanego na rzecz powoda powyższą kwotę tytułem zwrotu kosztów procesu.

Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany, zaskarżając go w całości.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzucił:

- 1). obrazę przepisów prawa materialnego, tj. 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 30 września 2013 r. było prawnie nieskuteczne, albowiem zostało dokonane przez niewłaściwy organ;
- 2). nierozpoznanie przez sąd istoty sprawy poprzez wyrokowanie wyłącznie na podstawie błędnie przyjętej przesłanki bezskuteczności oświadczenia pozwanego z dnia 30 września 2013 r. o wypowiedzeniu wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu, z pominięciem aspektu materialnego sprawy;
- 3). naruszenie przepisów postępowania, tj.:
 - 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.

Wskazując na powyższe zarzuty skarżący 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, o zasądzenie których pozwany wnosił.

Powódka wniosła o oddalenie apelacji pozwanego jako bezzasadnej i połączenie niniejszej sprawy do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia ze sprawami pozostałych mieszkańców bloku przy ul. (...).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja pozwanego zasługiwała na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności Sąd Okręgowy zważył, iż co do zasady organ osoby prawnej będącej właścicielem nieruchomości, na której zostało ustanowione użytkowanie wieczyste, może udzielić pełnomocnictwa do złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości (art. 78 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami - t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 782 ze zm., tak też uchwała Sądu Najwyższego z dnia 10 lipca 2015r., III CZP 40/15). Cywilnoprawny charakter ustalania wysokości opłat z tytułu użytkowania wieczystego wskazuje bowiem na możliwość stosowania do podejmowanych czynności prawnych przepisów Kodeksu cywilnego, jeżeli odrębnych regulacji nie zawiera ustawa o gospodarce nieruchomościami, ani nie przemawia za tym uwzględnienie publicznego charakteru tego mienia. Takich szczególnych regulacji nie ma. Natomiast w art. 95 k.c. przewidziana została zasada dopuszczalności podejmowania czynności prawnych przez przedstawiciela lub pełnomocnika (art. 96 k.c.), a wyjątki od tej zasady mogą wynikać jedynie z przepisu ustawy albo właściwości czynności prawnej.

Stronami postępowania administracyjnego oraz sądowego są wieczysty użytkownik i właściciel nieruchomości. Jeżeli nieruchomość będąca przedmiotem użytkowania wieczystego stanowi własność Skarbu Państwa, to w wymienionych postępowaniach jest on reprezentowany przez „właściwy organ” (art. 78 ust. 1, 3 i 4, art. 79 ust. 2 i 6, art. 80 ust. 1 GospNierU), którym w zakresie gospodarowania nieruchomościami, zgodnie z art. 11 ust. 1 GospNierU, jest starosta. W myśl art. 4 pkt 9b¹ przepis art. 11 ust. 1 GospNierU stosuje się także do prezydenta miasta na prawach powiatu. W odniesieniu do mienia jednostek samorządu terytorialnego organami reprezentującymi te jednostki są ich organy wykonawcze. Zgodnie z pkt III statutu (...) W. organami (...) W. są (...) W. jako organ stanowiący i kontrolny oraz Zarząd (...) W. jako organ wykonawczy, na którego czele stoi Prezydent, przy czym w oparciu o pkt III par. 12 2b. uchwały i decyzje podjęte przez Zarząd podpisuje prezydent, a w razie jego nieobecności wyznaczony przez niego wiceprezydent.

W tym miejscu należało również podkreślić, czego nie dostrzegł Sąd I instancji, że (...) W. jako organ posiadający kompetencje stanowiące w zakresie m.in. związanym z opłatami z tytułu użytkowania wieczystego i ich aktualizacją uchwałami wskazanymi w wypowiedzeniu przekazała te kompetencje na rzecz poszczególnych dzielnic posiadających własny zarząd jako zarząd dzielnicy.

W wypowiedzeniu złożonym do akt pojawiło się wskazanie, iż wypowiedzenia dokonuje zarząd dzielnicy w imieniu (...) W., natomiast pod wypowiedzeniem znalazły się podpisy zastępców Burmistrza K. P. i jego zastępcy P. R., którzy z jednej strony jako członkowie zarządu dzielnicy mogli skutecznie, łącznie ten zarząd reprezentować, z drugiej strony, jak to zresztą prawidłowo ustalił Sąd Rejonowy, w dacie dokonywania wypowiedzenia posiadali pełnomocnictwa od Prezydenta (...) W. m.in. do dokonywania wypowiedzeń opłat z tytułu użytkowania wieczystego.

W ocenie Sądu Okręgowego przekazanie przez Radę (...) W. kompetencji stanowiących w zakresie opłat za użytkowanie wieczyste poszczególnym dzielnicom logicznie pozwalało też przyjąć, że w takim przypadku to organy wykonawcze

dzielnic, czyli ich zarządy byłyby umocowane do dokonywania stosownych wypowiedzeń, co w niniejszej sprawie zostało wykazane. Wydaje się to zasadne tym bardziej, że 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. Tego rodzaju pełnomocnictwo musi być odróżnione od upoważnienia do dokonywania czynności faktycznych, które nie jest równoznaczne z pełnomocnictwem do czynności prawnych (tak wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 maja 2003 r., II CKN 46/01). Z kolei w wyroku z dnia 8 maja 2001 r., IV CKN 354/00, Sąd Najwyższy stwierdził, że 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 principio k.c.) albo nie wygaśnie (art. 101 § 2 k.c.), z zastrzeżeniem odmiennej woli mocodawcy.

Gdyby jednak nawet nie uznać tego stanowiska za słuszne, to zdaniem Sądu Okręgowego nie można było pominąć przy ocenie skuteczności dokonanego wypowiedzenia, jak to błędnie uczynił Sąd Rejonowy, znaczenia prawnego istnienia pełnomocnictw od Prezydenta (...) W. dla konkretnych, podpisanych pod wypowiedzeniem osób.

Wreszcie, gdyby przyjąć, że skoro osoby podpisane pod wypowiedzeniem z uwagi na jego treść działały jako zarząd dzielnicy, a nie na podstawie stosownych umocowań, to wskazać należało, iż żaden przepis kodeksu cywilnego nie zastrzega dla oświadczenia woli mocodawcy o potwierdzeniu czynności fałszywego pełnomocnika wymogu zachowania określonej formy, potwierdzenie może być dokonane w formie dowolnej (np. ustnie, a nawet w sposób dorozumiany; tak trafnie SA w W. w wyr. z 23.5.2014, I ACa 1793/13, Legalis) nawet, jeśli potwierdzana czynność wymaga zachowania formy szczególnej. Do potwierdzenia czynności fałszywego pełnomocnika przez mocodawcę nie znajduje zastosowania art. 63 § 2 k.c. Mocodawca nie jest bowiem osobą trzecią, wyrażającą zgodę na dokonanie czynności prawnej, ale stroną tej czynności. Natomiast zgodnie z przyjętą w ostatnich latach linią orzecniczą, którą Sąd Okręgowy podziela, możliwe jest zastosowanie art. 103 k.c. w zw. z art. 39 k.c. w drodze analogii do działania organów osób prawnych (tak uchwała Sądu Najwyższego z dnia 14 września 2007 r. III CZP 31/07, OSNC 2008, Nr 2, poz. 14, wyrok z 26 kwietnia 2013 r. II CSK 482/12, wyrok z 2 marca 2012 r. I UK 300/11, wyrok z 6 grudnia 2012 r. III CZP 76/12, OSNC 2013, Nr 6, poz. 72, wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z 23 lipca 2013 r. I ACa 1163/12). W wyroku z dnia 2 marca 2012 r., I UK 300/11, Sąd Najwyższy uznał, że nie można wywodzić sankcji nieważności bezwzględnej umowy zawartej przez "rzekomy organ" albo organ przekraczający swoje kompetencje z braku przepisu dopuszczającego potwierdzenie takiej umowy. Umowa, czy czynność dokonana przez organ przekraczający swoje kompetencje może zostać "sanowana" w trybie art. 103 § 1 k.c. (przez jej potwierdzenie przez właściwy organ). Podobieństwo funkcji oraz konstrukcji instytucji działania przez organ i pełnomocnika przemawia za stosowaniem w obydwu przypadkach tych samych zasad, art. 103 k.c. może być zatem stosowany do przypadków działania fałszywego organu w drodze analogii. Natomiast niewątpliwie w niniejszej sprawie późniejsze zachowanie (...) W., w szczególności wdanie się w spór co do aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego potwierdzałoby sanowanie wypowiedzenia, nawet przy uznaniu, że było ono wadliwe.

Nie bez znaczenia w okolicznościach niniejszej sprawy dla oceny prawidłowości ustaleń Sądu I instancji ma również okoliczność, że ani w postępowaniu przez SKO, ani przed Sądem Rejonowym użytkownik wieczysty nie kwestionował prawidłowości dokonanego wypowiedzenia, ani też umocowania podpisanych pod nim osób, nie zgadzając się jedynie z wysokością dokonanej aktualizacji.

W związku z tym, iż Sąd I instancji skupił się wyłącznie na ocenie skuteczności dokonanego wypowiedzenia i z uwagi na błędne ustalenie jego formalnej bezskuteczności oddalił powództwo, Sąd Okręgowy uznał, że nie doszło do rozpoznania istoty sprawy.

Co do nierozpoznania istoty sprawy należy na wstępie podnieść, że zarówno w judykaturze, jak i orzecnictwie zgodnie przyjmuje się, że do nierozpoznania istoty sprawy dochodzi nie tylko wówczas, gdy rozstrzygnięcie sądu pierwszej

instancji nie odnosi się do tego, co było przedmiotem sprawy, aczkolwiek są to najczęstsze przypadki, ale także wtedy, gdy sąd zaniechał zbadania materialnej podstawy żądania albo merytorycznych zarzutów strony (tak orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 2 października 2014r. IV CZ 54/14, z dnia 4 września 2014r. II CZ 43/14, z dnia 4 września 2014r. II CZ 41/14, z dnia 9 stycznia 2001 r., I PKN 642/00, OSNAPiUS 2002, Nr 17, poz. 409; z dnia 5 lutego 2002 r., I PKN 845/00 OSNP 2004, Nr 3, poz. 46, z dnia 12 lutego 2002 r., I CKN 486/00, OSP 2003, Nr 3, poz. 36; z dnia 25 listopada 2003 r., II CK 293/02 niepubl.; z dnia 24 marca 2004 r., I CK 505/03, Monitor Spółdzielczy 2006, nr 6, s. 45; z dnia 16 czerwca 2011 r., I UK 15/11, OSNP 2012, nr 15-16, poz. 199, wyrok SA w Lublinie z dnia 20 listopada 2014r. I ACa 516/14). Oczywistym przy tym jest, że nierozpoznanie istoty sprawy z w/w powodów nie może być równoznaczne z niedokładnościami postępowania, polegającymi na tym, że sąd pierwszej instancji nie wziął pod rozwagę wszystkich dowodów, które mogły służyć do należytego rozpoznania sprawy lub nie rozważył wszystkich okoliczności (tak Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 3 czerwca 2011 r., III CSK 330/10, niepubl.).

Jednakże zdaniem Sądu Okręgowego w niniejszej sprawie na skutek przyjęcia błędnego ustalenia Sąd Rejonowy pozostawił poza oceną szereg okoliczności faktycznych, stanowiących przesłanki zastosowania określonej normy prawa materialnego (tak SN w uzasadnieniu wyroku z dnia 21 października 2014r. III Pz 9/14, wyroki SN z dnia 23 września 1998 r., II CKN 897/97, OSNC 1999 Nr 1, poz. 22; z dnia 9 stycznia 2001 r., I PKN 642/00, OSNAPiUS 2002 Nr 17, poz. 409, z dnia 5 lutego 2002 r., I PKN 845/00, OSNP 2004 Nr 3, poz. 46; z dnia 12 lutego 2002 r., I CKN 486/00, OSP 2003 Nr 3, poz. 36; z dnia 25 listopada 2003 r., II CK 293/02, Lex Polonica nr 405129; z dnia 24 marca 2004 r., I CK 505/03 Monitor Spółdzielczy 2006 nr 6, s. 45 oraz z dnia 16 czerwca 2011 r., I UK 15/11, OSNP 2012 nr 15-16, poz. 199; zob. też T. Wiśniewski, W kwestii właściwej interpretacji art. 378 § 2 k.p.c., Przegląd Sądowy 1997 nr 4, s. 35 i n.).

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Rejonowy powinien rozważyć dopuszczenie dowodu z opinii biegłego celem ustalenia wartości nieruchomości, następnie należnej opłaty za użytkowanie wieczyste, jak również odnieść się do pozostałych zarzutów wskazanych przez drugą stronę postępowania - użytkownika wieczystego.

Mając powyższe na uwadze, w oparciu o art. 386 § 4 k.p.c. Sąd Okręgowy uchylił zaskarżony wyrok z uwagi na nierozpoznanie istoty sprawy oraz konieczność przeprowadzenia całego postępowania dowodowego i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu, temu Sądowi pozostawiając rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów sądowych za obydwie instancje.