

Sygn. akt **XXVII Ca 1103/17**

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 października 2018 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XXVII Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący:	SSO Piotr Wojtysiak
Sędziowie:	SO Ada Sędrowska SR del. Tomasz Niewiadomski (spr.)
Protokolant:	st. sekr. sąd. Anna Arczewska

po rozpoznaniu w dniu 31 października 2018r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa **E. Ł.**

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

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy - Żoliborza w Warszawie

z dnia 2 lutego 2017 r., sygn. akt II C 1074/16

uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje Sądowi Rejonowemu dla Warszawy – Żoliborza w Warszawie do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu sądowi rozstrzygnięcie o kosztach instancji odwoławczej.

SSR(del) Tomasz Niewiadomski SSO Piotr Wojtysiak SSO Ada Sędrowska

Sygn. akt XXVII Ca 1103/17

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 30 września 2013 roku, który stosownie do art. 80 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami stanowił pozew, powódka E. Ł. domagała się ustalenia, że aktualizacja wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, związanej z udziałem wynoszącym (...) w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działkę ewidencyjną o numerze (...) z obrębu (...), jest nieuzasadniona. Powódka wniosła o utrzymanie tej opłaty w dotychczasowej wysokości, wskazując iż wartość ta została stanowczo zawyżona (k. 30). Sprawa została zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Warszawy – Żoliborza w Warszawie pod sygn. II C 1074/16

W odpowiedzi na pozew z dnia 25 stycznia 2017 roku (data prezentaty) pozwany (...) W. wniósł o oddalenie powództwa, ewentualnie o ustalenie, iż dokonana wypowiedzeniem z dnia 24 września 2013 roku aktualizacja opłaty rocznej jest uzasadniona i skuteczna oraz o zasądzenie od powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazano, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębu (...), położonej w W. przy ul. (...) dokonana pismem z dnia 24 września 2013 roku jest zasadna i odbyła się z dopełnieniem wszelkich warunków formalnych wynikających w szczególności z przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. Pozwany podkreślił, że operat szacunkowy sporządzony został w sposób rzetelny i prawidłowy, zgodnie z obowiązującymi przepisami, w szczególności z art. 150-155 ugn oraz rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Oświadczenia zawierające wypowiedzenie wysokości dotychczasowej opłaty rocznej zostały złożone przez osoby legitymujące się stosownymi pełnomocnictwami udzielonymi przez Prezydenta (...) W. (k. 56-59).

Wyrokiem z dnia 2 lutego 2017 roku Sąd Rejonowy dla Warszawy-Żoliborza w W. ustalił, że wysokość opłaty rocznej z tytułu przysługującego E. Ł. udziału wynoszącego (...) części w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działkę ewidencyjną numer (...) z obrębu (...) o powierzchni 28.630 m², związanego w prawem odrębnej własności lokalu nr (...) przy ulicy (...) w W., wynosi od dnia 1 stycznia 2014 roku 116,16 złotych. Ponadto zasądził od (...) W. na rzecz E. Ł. kwotę 30 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu (wyrok k. 71). U podstaw powyższego rozstrzygnięcia legły następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne.

Sąd I instancji ustalił, iż (...) W. jest właścicielem nieruchomości obejmującej działkę o numerze ewidencyjnym (...) z obrębu (...) o powierzchni 28 630 m⁽²⁾ przy ul. (...) w W., dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). Użytkownikiem wieczystym w udziale (...) części tej nieruchomości gruntowej, związanej z lokalem nr (...), jest E. Ł..

Następnie wskazano, iż w dniu 15 czerwca 2012 roku Prezydent Miasta Stołecznego W. udzielił zastępcom Burmistrza Dzielnicy B. – M. L. i P. R. pełnomocnictw nr (...) i (...) do wykonywania spraw o zasięgi dzielnicowym, w tym m.in. do określania lub zmiany stawki procentowej oraz aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego – pkt 2 lit. b pełnomocnictw.

Wypowiedzeniem numer (...) z dnia 24 września 2013 roku, działając na podstawie na podstawie art. 77 ust 1, 2a i 3 oraz art. 78 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami oraz uchwały nr (...) Rady (...) W. z dnia 18 grudnia 2008 roku w sprawie przekazania dzielnicom (...) W. do wykonywania niektórych zadań i kompetencji (...) W., zmienionej uchwałą nr (...) Rady (...) W. z 21 października 2010 roku Zarząd Dzielnicy B. (...) W. reprezentowany przez P. R. oraz M. L. – zastępców Burmistrza Dzielnicy B. (...) W. wypowiedział E. Ł. wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego opisaney wyżej części nieruchomości gruntowej.

W wypowiedzeniu wskazano, że ustalenie nowej opłaty wynika ze zmiany wartości gruntu oszacowanego przez rzeczoznawcę majątkowego na kwotę 39.726.701 zł, co stanowi 1.387,59 zł/m². Podkreślono, iż w związku z tym, że zaktualizowana wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego określona kwotą 503,07 zł przewyższa dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej (116,16 zł), to opłata roczna za 2014 rok wyniesie 232,32 zł, za 2015 rok 367,69 zł, zaś od 2016 roku wynosić będzie 503,07 zł.

W wypowiedzeniu tym wskazano jednocześnie, że opłata roczna z tytułu użytkowania płatna jest do dnia 31 marca każdego roku bez wezwania, z góry za dany rok a ponadto wskazano na możliwość skorzystania z bonifikaty w opłatach na podstawie art. 74 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, jak również pouczono o sposobie i terminie złożenia do Samorządowego Kolegium Odwoławczego wniosku o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo uzasadniona w innej.

Wskutek złożenia przez E. Ł. wniosku o ustalenie, iż podwyższenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego było nieuzasadnione ewentualnie uzasadnione w innej wysokości, Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. w dniu 26

stycznia 2016 roku wydało orzeczenie, w którym na podstawie art. 79 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami uznało, że wypowiedzenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego było bezskuteczne i ustaliło, że od dnia 1 stycznia 2014 roku użytkownik wieczysty zobowiązany jest wносить opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości takiej, jak w roku 2013. Sąd Rejonowy oddalił wnioski stron o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości, albowiem miały być one zbędne 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.

Na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego Sąd Rejonowy stwierdził, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości. Zwrócono uwagę, iż kwestię ustalania i zmiany wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego regulują przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami.

Sąd I instancji wskazał na przepis art. 78 ust. 1 ugn zgodnie z którym 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 ugn 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 ugn. W przypadku wniesienia sprzeciwu od orzeczenia samorządowego kolegium odwoławczego, wniosek o którym mowa w art. 78 ust. 2 ugn, zastępuje pozew, zaś orzeczenie samorządowego kolegium odwoławczego traci moc (art. 80 ust. 1-3 ugn).

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. 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 ugn zostało ono dokonane przez niewłaściwy organ. Wskazano, iż definicja pojęcia „właściwy organ” została zawarta w art. 4 ust. 9 ugn. 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. 9b¹ ugn poprzez starostę należy rozumieć również prezydenta miasta na prawach powiatu. Z treścią powyższych przepisów koresponduje art. 11 ust. 1 ugn 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.

Sąd a quo wskazał, iż skoro art. 38 kc stanowi, że osoba prawna działa przez swoje organy w sposób przewidziany w ustawie i w opartym na niej statucie, zaś art. 11 ust. 1 ugn 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 ugn oznacza organ osoby prawnej, która jest właścicielem nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, uprawniony do podejmowania za właściciela czynności w zakresie stosunku użytkowania wieczystego. W niniejszej sprawie miał to być Prezydent (...) W.. Wynikać to miało 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 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 ugn. ma obowiązek wskazać osobę prawną, za którą podejmuje tę czynność. Podkreślono bowiem, że użytkownik wieczysty, który nie godzi się na zaproponowaną mu nową stawkę, składa do samorządowego kolegium odwoławczego wniosek 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 niniejszej sprawie oświadczenie o wypowiedzeniu wysokości dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego zostało dokonane przez Zarząd Dzielnicy 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 w niniejszej sprawie 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.

W ocenie Sądu Rejonowego sformułowanie „Zarząd Dzielnicy 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 miała pozostawać okoliczność, iż zastępcy burmistrza Dzielnicy 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, w ocenie Sądu I instancji należało uznać, 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 orzekł zgodnie z art. 98 § 1 kpc (uzasadnienie k. 78 – 82).

Od powyższego wyroku apelację wniósł **pozwany**. Zaskarżając wyrok w całości apelujący zarzucił:

1. obrazę przepisów prawa materialnego – art. 77 i 78 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami poprzez przyjęcie, że oświadczenie pozwanego o wypowiedzeniu opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste było prawnie nieskuteczne, albowiem zostało dokonane przez niewłaściwy organ;
2. nierozpoznanie istoty sprawy poprzez wyrokowanie wyłącznie na podstawie błędnie przyjętej przesłanki bezskuteczności oświadczenia pozwanego o wypowiedzeniu wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste, z pominięciem materialnego aspektu sprawy;
3. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 227 kpc w zw. z art. 217 § 1 i 3 kpc oraz art. 278 § 1 polegające na nieuzasadnionym oddaleniu wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność ustalenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości. Podnosząc te zarzuty pozwany wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

W uzasadnieniu apelujący wskazał, Sąd Rejonowy błędnie ustalił, iż przedmiotowe wypowiedzenie z dnia 24 września 2013 roku o wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste przysługującego pozwanej udziału w nieruchomości przy ul. (...) w W. było prawnie nieskuteczne gdyż zostało dokonane przez niewłaściwy organ. W ocenie apelującego oświadczenie zostało złożone w sposób prawidłowy, przez umocowane do tego osoby – zastępców Burmistrza Dzielnicy B. P. R. oraz M. L.. Posiadali oni stosowne pełnomocnictwa do dokonywania tej czynności w imieniu (...) W..

Ponadto apelujący wskazał, iż Sąd I instancji nie rozpoznał istoty sprawy gdyż skoncentrował się na aspekcie formalnym sprawy, tj. rzekomym wadliwym wypowiedzeniu, nie ustalił natomiast, czy rzeczywiście doszło do zmiany wartości nieruchomości będącej przedmiotem sprawy. Pozwany złożył w tym zakresie wnioski o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego, lecz został on bezpodstawnie oddalony. Miało to świadczyć o nierozpoznaniu istoty sprawy (apelacja k. 87 - 91).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Twierdzenia i zarzuty poniesione w apelacji zasługują na uwzględnienie, co skutkuje koniecznością uchylecia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu dla Warszawy – Żoliborza w Warszawie.

Należy wskazać, iż zgodnie z art. 386 § 4 kpc sąd drugiej instancji może uchylić zaskarżony wyrok i przekazać sprawę do ponownego rozpoznania tylko m.in. w razie nierozpoznania przez sąd pierwszej instancji istoty sprawy. W ocenie Sądu Okręgowego powyższe przesłanki zmaterializowały się w niniejszej sprawie.

Przede wszystkim należy wskazać, iż chybiona była argumentacja Sądu I instancji dotycząca rzekomo nieprawidłowego reprezentowania właściciela nieruchomości stanowiącej działkę o numerze (...), z obrębu (...), przy ul. (...) w W., dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) w toku postępowania aktualizacyjnego.

Należy wskazać, iż w sprawach dotyczących zmiany wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste „właściwy organ” powinien reprezentować podmiot będący właścicielem nieruchomości, czyli Skarb Państwa lub określoną jednostkę samorządu terytorialnego (vide: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 8 stycznia 2009 roku, I CSK 263/08, Legalis nr 157537). Właściwym organem w odniesieniu do nieruchomości stanowiących odpowiednio własność gminy, powiatu i województwa jest zgodnie z art. 4 ust. 9 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2018 roku, poz. 121 ze zm., powoływana dalej jako ugn) - organ wykonawczy gminy, powiatu i województwa

Zgodnie z art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 15 marca 2002 roku o ustroju (...) W. (tj. Dz.U. z 2018 roku, poz. 1817 ze zm.) w odniesieniu do nieruchomości położonych na obszarze (...) W., które jest gminą mającą status miasta na prawach powiatu właściwym organem, o którym mowa w art. 4 pkt 9 ugn, jest Prezydent (...) W.. Z kolei zgodnie z art. 6 powołanej ustawy z 15 marca 2002 roku, organem wykonawczym dzielnicy jest jej zarząd.

Na podstawie § 7 pkt 1 uchwały rady (...) W. z dnia 18 grudnia 2008 roku w sprawie przekazania dzielnicom (...) W. do wykonywania niektórych zadań i kompetencji (...) W. (tj. Dz. Urz. Woj. M.. z 2016 roku, poz. 6725) w zakresie nieruchomości (...) W., położonych na obszarze właściwej dzielnicy, przekazano dzielnicom zadania i kompetencje dotyczące określania lub zmiany stawki procentowej oraz aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntu.

Zgodnie z § 51 Statutu Dzielnicy B. (...) W. (zał. nr 3 do uchwały Rady (...) W. nr (...) z 14 stycznia 2010 roku; Dz. Urz. Woj. M.. Nr 32, poz. 453), oświadczenia woli w zakresie zadań i kompetencji przekazanych dzielnicom (...) W. do wykonywania składa w imieniu (...) W. dwóch członków Zarządu Dzielnicy – na podstawie pełnomocnictw Prezydenta.

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 ani nie przemawia za tym uwzględnienie publicznego charakteru tego mienia. W

art. 95 kc przewidziana została zasada dopuszczalności podejmowania czynności prawnych przez przedstawiciela lub pełnomocnika (art. 96 kc), 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 (vide: uchwała Sądu Najwyższego z dnia 10 lipca 2015 roku, III CZP 40/15, OSNC 2016 nr 6, poz. 71).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy stwierdzić należy, iż pozwany dokonując zmiany dotychczasowej wysokości stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu dopełnił wymogów formalnych, wynikających z wyżej przytoczonych przepisów, składając powódce wypowiedzenie wysokości dotychczasowej opłaty. W jego imieniu działali Zastępcy Burmistrza Dzielnicy B. – P. R. i M. L.. Należy wskazać, że bezspornym w niniejszej sprawie było, iż właścicielem przedmiotowej nieruchomości gruntowej jest (...) W.. To oznacza, że organ osoby prawnej (...) W. – Prezydent (...) W. jest „właściwym organem” w rozumieniu w/w przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami i jest uprawniony do podejmowania w imieniu właściciela czynności w zakresie stosunku użytkowania wieczystego. Może też upoważnić Zarząd Dzielnicy do wykonywania tych czynności.

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. Z treści przedmiotowego wypowiedzenia nie wynikało, aby zostało ono złożone w imieniu Prezydenta (...) W. (wypowiedzenie k. 31) i to przesądzać miało o jego wadliwości.

Tym niemniej należy wskazać, iż z treści wypowiedzenia literalnie wynika, iż jest ono dokonywane w imieniu (...) W., które przecież jest właścicielem przedmiotowej nieruchomości. Stanowisko, iż w tym wypadku wadliwe jest wypowiedzenie gdyż nie ma w nim wskazanego organu osoby prawnej, która jest właścicielem nieruchomości, jest nazbyt formalistyczne i nie znajduje oparcia w obowiązujących przepisach prawa. Oznaczałoby bowiem swoistą próbę przyznania Prezydentowi (...) W. samodzielnej zdolności prawnej.

Jednak z kontekstu, w jakim w przytoczonych wyżej przepisach używane jest pojęcie "właściwy organ" nie można wnioskować, że wyrażają one intencję ustawodawcy przyznania zdolności prawnej, a następnie - sądowej w postępowaniu o aktualizację opłaty za użytkowanie wieczyste, organom osób prawnych będących właścicielami nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste. Organy osób prawnych nie mają zdolności prawnej, nie są zatem podmiotami praw o charakterze cywilnym. Z tej przyczyny nie została im też przyznana zdolność sądowa i nie mogą występować w sprawie cywilnej jako strona (art. 64 § 1 kc). W obrocie cywilnym organy osób prawnych podejmują działania wyłącznie za te osoby prawne, w których strukturach istnieją (podobnie uznał Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 25 maja 2007 roku, I CSK 30/07, Legalis nr 101951).

Kluczowe znaczenie ma więc wykazanie, że działanie w zakresie aktualizacji opłat było wykonywane w imieniu (...) W., a więc właściciela nieruchomości. Organ składający oświadczenie, o którym mowa w art. 78 ust. 1 ugn ma obowiązek wskazać osobę prawną, za którą podejmuje tę czynność. W tym zakresie wypowiedzenie z dnia 24 września 2013 roku jest w pełni prawidłowe i wyraźnie wynika z niego, iż jest ono dokonywane w imieniu (...) W..

W ocenie Sądu Okręgowego strona pozwana wykazała właściwymi pełnomocnictwami umocowanie do złożenia przedmiotowego oświadczenia woli w imieniu (...) W.. Rada miasta miała prawo przekazać dzielnicom kompetencje do aktualizowania należności za użytkowanie wieczyste (podobne stanowisko zajął Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 16 lipca 2014 roku, II SA/Wa 1447/13, Lex nr 1483541). Nie ulega także wątpliwości, że utworzenie dzielnic związane jest z przekazaniem dzielnicom określonych zadań i kompetencji należących do gminy, ergo dzielnica i jej organy wykonują działalność gminną. Dzielnice są wyłącznie elementami składowymi gminy i działalność organów dzielnicy należy traktować tak jak działalność organów gminy.

Należy także wskazać, iż pełnomocnictwa o nr (...) – dla M. L. i nr (...) – dla P. R., zostały złożone w niniejszej sprawie (k. 23 – 28v). Z ich pkt 2a wynika wyraźnie upoważnienie do działania w imieniu Prezydenta (...) W. także w

sprawach dotyczących określania lub zmiany stawki procentowej oraz aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego lub wysokości stawki.

Umocowania do działania właściciela przedmiotowej nieruchomości zostało wykazane. Nie ulega zatem wątpliwości, iż w sprawie powinna być zbadana kolejna kluczowa okoliczność, tj. czy doszło do zmiany wartości tej nieruchomości, co ewentualnie mogłoby skutkować zmianą wysokości opłaty za jej użytkowanie wieczyste.

Brak odniesienia się i zbadania przez Sąd I instancji do powyższej, zasadniczej w sprawie kwestii świadczy o tym, iż nie została rozpoznana istota niniejszej sprawy. Zgodnie z art. 386 § 4 kpc dochodzi tego rodzaju sytuacji właśnie w przypadku braku rozstrzygnięcia co do przedmiotu sprawy, wyznaczonego treścią i materialno-prawną podstawą żądania powoda, materialno-prawnymi bądź będącymi ich następstwem procesowymi zarzutami pozwanego (vide: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 27 lipca 2018 roku, V CZ 44/18, Legalis nr 1808559).

Powyższa konstatacja skutkuje koniecznością uchylecia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu dla Warszawy – Żoliborza w Warszawie. Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd I instancji odniesie się ponownie do złożonego wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu szacowania wartości nieruchomości i dzięki temu dokona badania, czy istotnie doszło do zmiany wartości przedmiotowej nieruchomości.

Mając na uwadze powyższe okoliczności, na podstawie art. 386 § 4 kpc Sąd Okręgowy orzekł, jak w sentencji. Podstawę rozstrzygnięcia o kosztach instancji odwoławczej stanowił art. 108 § 2 kpc.

SSR (del.) Tomasz Niewiadomski SSO Piotr Wojtysiak SSO Ada Sędrowska