

Sygn. akt VI A Ca 1053/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 lutego 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA – Agata Zając (spr.)

Sędzia SA – Urszula Wiercińska

Sędzia SO del. – Marcin Strobel

Protokolant: sekr. sąd. Katarzyna Kędzierska

po rozpoznaniu w dniu 19 lutego 2014 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółki z o.o. w W. (poprzednio (...) Sp. z o.o. w W.)

przeciwko Skarbowi Państwa - Prezydentowi m. (...) W.

o ustalenie

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 17 kwietnia 2013 r., sygn. akt XXV C 1353/11

I. zmienia zaskarżony wyrok w całości w ten sposób, że:

1) powództwo oddala,

2) zasądza od (...) spółki z o.o. w W. na rzecz Skarbu Państwa – Prokuratorii Generalnej Skarbu Państwa kwotę 7.200 zł (siedem tysięcy dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu,

3) nakazuje pobranie od (...) spółki z o.o. w W. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie kwoty 1.926,10 zł (jeden tysiąc dziewięćset dwadzieścia sześć złotych i dziesięć groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych,

II. zasądza od (...) spółki z o.o. w W. na rzecz Skarbu Państwa – Prokuratorii Generalnej Skarbu Państwa kwotę 5.400 zł (pięć tysięcy czterysta złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt VI A Ca 1053/13

UZASADNIENIE

(...) sp. z o.o. w W. (obecnie (...) sp. z o.o. w W.) będąca użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej przy ul. (...) stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) o powierzchni 7 561 m² w dniu 7 stycznia 2010 r. złożyła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego wnioski, skierowany przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi Miasta

(...) W., o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości jest nieuzasadniona oraz że jest uzasadniona w innej wysokości.

W dniu 20 czerwca 2011 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze ustaliło od dnia 1 stycznia 2010 r. opłatę roczną za użytkowanie wieczyste nieruchomości na kwotę 555 835,95 zł.

(...) sp. z o.o. wniosła w dniu 27 lipca 2011 r. sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego, skierowany przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi Miasta (...) W. podnosząc, że wysokość opłaty rocznej powinna wynosić 367 011 zł.

Wyrokiem z dnia 17 kwietnia 2013 r. Sąd Okręgowy ustalił, że zmiana wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego przy ul. (...) stanowiącego działkę ewidencyjną nr (...) o powierzchni 7 561 m² wypowiedziana wypowiedzeniem z dnia 2 grudnia 2009 r. z upoważnienia Prezydenta m.(...) W. jest nieuzasadniona i obowiązuje opłata w wysokości obowiązującej w roku 2009 oraz pozostawił szczegółowe wyliczenie kosztów postępowania referendarzowi sądowemu przy ustaleniu, że powód wygrał w 100%.

Sąd Okręgowy oparł swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych:

Powód – (...) sp. z o.o. (poprzednio (...) sp. z o.o.) w W. - jest użytkownikiem wieczystym przedmiotowej nieruchomości.

Zgodnie z treścią Księgi Wieczystej Nr (...) aktualną na dzień 19 kwietnia 2012 r. właścicielem nieruchomości jest Skarb Państwa – Prezydent m.(...) W..

Decyzją nr (...) Urzędu Wojewódzkiego w W. z 4 marca 1994 r. , nieujawnioną w księdze wieczystej, Skarb Państwa przekazał nieodpłatnie nieruchomość na rzecz m.(...) W. na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych.

Decyzją Urzędu Wojewódzkiego w W. z dnia 30 czerwca 1998 r. stwierdzono nabycie z mocy prawa z dniem 5 grudnia 1990 r. przez Zakłady (...) prawa użytkowania wieczystego gruntu z ustaleniem wysokości opłaty rocznej, w decyzji tej, mimo przywołania decyzji nr (...) z 1994 r. podkreślono, że grunt stanowi własność Skarbu Państwa.

Zakłady (...) SA z dniem 27 listopada 2009 r. zostały przejęte przez (...) sp. z o.o., która wstąpiła we wszystkie prawa i obowiązki spółki przejętej w trybie art. 492 § 1 pkt 1 k.s.h.

Pismem z dnia z 2 grudnia 2009 r. podpisanym przez J. K. – Naczelnika Wydziału (...) Miasta (...) W. Dzielnicy W., której Prezydent Miasta (...) W. udzieliła pełnomocnictwa do reprezentowania m.(...) W. w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność m.(...) W. Prezydent m.(...) W. dokonał wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości i ustalił nową wysokość opłaty rocznej obowiązującą od dnia 1 stycznia 2011 r. w kwocie 744 682,89 zł. Podstawę do określenia nowej wysokości opłaty rocznej stanowił operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę A. R. w dniu 30 października 2009 r., w którym wartość nieruchomości określono na 24 822 763 zł.

W toku niniejszego postępowania powołany przez Sąd Okręgowy biegły rzeczoznawca ustalił, że wartość nieruchomości w stanie i cenach na dzień 31 grudnia 2009 r. wynosi 13 357 723 zł.

Kwestia istnienia decyzji komunalizacyjnej z 1994 r. została ujawniona dopiero w toku niniejszego postępowania w dniu 7 stycznia 2013 r. i dopiero od tego momentu można mówić o braku legitymacji biernej po stronie pozwanego.

W toku postępowania przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym strony nie miały świadomości, że Skarb Państwa nie jest właścicielem nieruchomości.

Także działająca jako pełnomocnik osoba dokonująca wypowiedzenia mogła nie mieć świadomości, że nieruchomości jest własnością m.(...). W..

Zdaniem Sądu Okręgowego należy przyjąć, że wypowiedzenie z 2 grudnia 2009 r. zostało dokonane za SP jako osobę ujawnioną w KW jako właściciel i jako stronę umowy o oddanie do użytkowania wieczystego i ocenić prawidłowość tego wypowiedzenia biorąc pod uwagę wiedzę jaką strony dysponowały w dacie wypowiedzenia opłaty.

Sąd Okręgowy uznał, iż przyjęcie, że wypowiedzenie było prawidłowo wykonane przez m.(...) W. w momencie gdy nie było ono stroną umowy o oddanie do użytkowania wieczystego ani nie było ujawnione jako właściciel w księdze wieczystej stanowiłoby nadużycie prawa i powodowałoby uniemożliwienie powodowi skutecznego zakwestionowania wysokości opłaty.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał, że w sprawie niniejszej istotna jest ocena, czy pozwany Skarb Państwa mógł skutecznie wypowiedzieć wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu.

Zdaniem Sądu Okręgowego w dacie wypowiedzenia wysokości dotychczasowej opłaty strony dysponowały wiedzą, że właścicielem nieruchomości jest Skarb Państwa, a osoba podpisująca wypowiedzenie miała pełnomocnictwo udzielone przez Prezydenta m.(...) W. jedynie do reprezentowania m.(...) W..

Sąd Okręgowy uznał, że osoba dokonująca wypowiedzenia również przy dołożeniu należytej staranności (sprawdzeniu KW i decyzji z 1998 r.) na tamtą datę mogła jedynie dysponować wiedzą, że właścicielem jest Skarb Państwa.

Sąd Okręgowy wskazał, iż także zgodnie z decyzją administracyjną z 30 czerwca 1998 r. stroną umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste był Skarb Państwa, a nie m.(...)W..

Tym bardziej więc, zdaniem Sądu Okręgowego, m.(...) W., które nie było stroną tej umowy, nie mogło mieć legitymacji do skutecznego wypowiedzenia opłaty.

Sąd Okręgowy wskazał, że przy ustaleniu, iż powyższe wadliwe wypowiedzenie zostało dokonane w imieniu Skarbu Państwa, to dodatkowo nie mogło być skuteczne bowiem w toku postępowania ujawniono, że Skarb Państwa nie jest właścicielem gruntu od 1994 r.

Sąd Okręgowy w pełni podzielił stanowisko pozwanego, iż Skarb Państwa nie miał umocowania prawnego do złożenia takiego oświadczenia woli, gdyż od 1994 r. nie był już właścicielem nieruchomości; również m.(...) W. nie mogło skutecznie wypowiedzieć wysokości opłaty, bowiem nie było stroną umowy o użytkowanie wieczyste.

W ocenie Sądu Okręgowego wypowiedzenia dokonała osoba nie umocowana, zaś z uwagi na treść art. 104 zd. 1 k.c. brak możliwości konwalidowania tej czynności.

Sąd Okręgowy wskazał też, że przy ocenie stopnia świadomości powódki co do stanu prawnego nieruchomości ma zastosowanie zasada rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych uregulowana w art. 5 ustawy o KW i hipotece, zaś od Skarbu Państwa należy wymagać szczególnej staranności – powinien on w sposób należyty zbadać stan własnościowy spornej nieruchomości, a wiedząc, że została ona skomunalizowana, nie powinien figurować w decyzji z 1998 r. i być stroną umowy o oddanie do użytkowania wieczystego jako właściciel.

Zdaniem Sądu Okręgowego złożenie przez Skarb Państwa oświadczenia woli w przedmiocie wypowiedzenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, co do której od niespełna 20 lat nie przysługuje mu prawo własności, stanowi niewątpliwie nadużycie prawa w myśl art. 5 k.c.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wniósł pozwany Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta m.(...) W., zaskarżając wyrok w całości i podnosząc zarzuty:

- naruszenia art. 78 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami poprzez przyjęcie, że wypowiedzenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego dokonane w oparciu o pełnomocnictwo udzielone przez Prezydenta m.(...) W. było bezskuteczne;

- naruszenia art. 4 i 14 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych oraz naruszenia art. 3 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece poprzez przyjęcie, że w chwili wypowiedzenia opłaty oraz w czasie postępowania administracyjnego i sądowego właścicielem gruntu pozostawał Skarb Państwa, podczas gdy gmina – m.(...) W. – legitymowała się decyzją komunalizacyjną Wojewody (...) z dnia 4 marca 1994 r., a obowiązki i uprawnienia właściciela mogła wykonywać od chwili uprawomocnienia się tej decyzji;

- naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. poprzez niedokonanie wszechstronnej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego, co skutkowało przyjęciem, że zmiana opłaty rocznej była nieuzasadniona i że powód nie miał świadomości co do osoby właściciela gruntu, a polegającej na niewłaściwym odczytaniu i zinterpretowaniu decyzji komunalizacyjnej Wojewody (...) z dnia 4 marca 1994 r. z której wynika, że grunt na datę 5 grudnia 1990 r. stanowił własność Skarbu Państwa;

- naruszenia art. 227 k.p.c. poprzez pominięcie znajdującego się w aktach pisma z dnia 16 czerwca 2011 r. z którego wynika, że stroną postępowania administracyjnego przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w W. był właściciel – m.(...) W., reprezentowany przez Prezydenta m.(...) W., a także pominięcie informacji zawartej w operacie szacunkowym, będącym podstawą wypowiedzenia opłaty, odnośnie osoby właściciela gruntu;

- naruszenia art. 299 k.p.c. w zw. z art. 230 k.p.c. przez pominięcie, że okoliczność, iż pozwanym w niniejszej sprawie powinno być m.(...) W. zostało przez stronę powodową przyznane w sposób dorozumiany, tj. poprzez przyłączenie się do wniosku pozwanego o wezwanie w trybie art. 194 k.p.c. m.(...) W. oraz oznaczenie przez powoda w piśmie procesowym z dnia 19 kwietnia 2012 r. jako pozwanego m.(...) W.;

- naruszenia art. 194 § 1 k.p.c. poprzez niezastosowanie tego przepisu w stanie faktycznym sprawy, mimo że prawidłowe ustalenie stanu faktycznego i okoliczności sprawy powinny prowadzić do konkluzji, że właścicielem gruntu, stroną postępowania przez SKO i postępowania sądowego powinno być m.(...) W.;

- naruszenia art. 199 § 1 pkt 3 k.p.c. poprzez nieuwzględnienie przez Sąd, że Skarb Państwa nie brał udziału w postępowaniu administracyjnym przez SKO, co oznaczało czasową niedopuszczalność drogi sądowej wobec tego pozwanego i powinno doprowadzić do odrzucenia pozwu.

Wskazując na powyższe pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa wobec pozwanego Skarbu Państwa i zmianę postanowień o kosztach postępowania przed sądem pierwszej instancji, względnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i odrzucenie pozwu, ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do rozpoznania przez sąd I instancji, a także o zasądzenie na rzecz pozwanego kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego na rzecz Skarbu Państwa – Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa według norm przepisanych.

Powodowa Spółka wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja zasługuje na uwzględnienie.

Z poczynionych przez Sąd Okręgowy ustaleń faktycznych Sąd Apelacyjny za własne przyjmuje następujące ustalenia:

Powód – (...) sp. z o.o. (poprzednio (...) sp. z o.o.) w W. - jest użytkownikiem wieczystym przedmiotowej nieruchomości.

Decyzją nr (...) Urzędu Wojewódzkiego w W. z 4 marca 1994 r. Skarb Państwa przekazał nieodpłatnie nieruchomości na rzecz m.(...) W. na podstawie art. 14 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych.

Decyzją Urzędu Wojewódzkiego w W. z dnia 30 czerwca 1998 r. stwierdzono nabycie z mocy prawa z dniem 5 grudnia 1990 r. przez Zakłady (...) prawa użytkowania wieczystego gruntu z ustaleniem wysokości opłaty rocznej.

Zakłady (...) SA z dniem 27 listopada 2009 r. zostały przejęte przez (...) sp. z o.o., która wstąpiła we wszystkie prawa i obowiązki spółki przejętej w trybie art. 492 § 1 pkt 1 k.s.h.

Pismem z dnia z 2 grudnia 2009 r. podpisanym przez J. K. – Naczelnika Wydziału (...) Miasta (...) W. Dzielnicy W., której Prezydent Miasta (...) W. udzieliła pełnomocnictwa do reprezentowania m.(...) W. w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność m.(...) W. Prezydent m.(...) W. dokonał wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości i ustalił nową wysokość opłaty rocznej obowiązującą od dnia 1 stycznia 2011 r. w kwocie 744 682,89 zł. Podstawę do określenia nowej wysokości opłaty rocznej stanowił operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę A. R. w dniu 30 października 2009 r., w którym wartość nieruchomości określono na 24 822 763 zł.

W toku niniejszego postępowania powołany przez Sąd Okręgowy biegły rzeczoznawca ustalił, że wartość nieruchomości w stanie i cenach na dzień 31 grudnia 2009 r. wynosi 13 357 723 zł.

Ustalenia te Sąd Apelacyjny uzupełnia o następujące okoliczności faktyczne:

W uzasadnieniu decyzji z 30 czerwca 1998 r. stwierdzającej nabycie z mocy prawa z dniem 5 grudnia 1990 r. przez Zakłady (...) prawa użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego własność SP wskazano, że w dniu 5 grudnia 1990 r. grunt ten stanowił własność Skarbu Państwa, a na mocy decyzji komunalizacyjnej z 4 marca 1994 r. stanowił własność byłej Dzielnicy-Gminy (...), zaś w dacie wydawania decyzji - Gminy (...).

Załączone do wypowiedzenia wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu pełnomocnictwo udzielone Naczelnikowi Wydziału (...) dla Dzielnicy W. przez Prezydenta m.(...) W. uprawniało do reprezentowania m.(...) W. w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność m.(...) W..

W treści operatu szacunkowego sporządzonego na zlecenie m.(...) W. w październiku 2009 r. wskazano, iż przedmiotowy grunt stanowi własność m.(...) W..

W operacie szacunkowym złożonym w toku postępowania przed SKO przez pełnomocnika powoda, sporządzonym w dniu 25 stycznia 2010 r., wskazano (k. 46), że właścicielem przedmiotowego gruntu jest m.(...) W., mimo że w księdze wieczystej wpisany jest Skarb Państwa.

Do akt sprawy został złożony aktualny odpis z KW ujawniający jako właściciela m.(...) W. na podstawie decyzji z 1994 r.

W świetle powyższych okoliczności nie budzi wątpliwości fakt, że zarówno w dacie wypowiedzenia wysokości dotychczasowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, jak i nadal właścicielem nieruchomości jest m.(...) W..

Decyzja z 4 marca 1994 r. została wydana po rozpoznaniu wniosku Burmistrza Dzielnicy Gminy W.-W. z dnia 21 grudnia 1992 r., a podstawę wydania decyzji stanowił art. 14 ustawy z dnia 10 maja 1992 r. przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych.

Decyzja ta miała więc charakter konstytutywny i dopiero z chwilą gdy stała się ostateczna m.(...) W. nabyło własność gruntu.

Z kolei z decyzji z dnia 30 czerwca 1998 r. wynika, że poprzednik prawny powoda nabył prawo użytkowania wieczystego gruntu z mocy prawa z dniem 5 grudnia 1990 r. – nie ulega więc wątpliwości, że w tej dacie właścicielem

gruntu był Skarb Państwa, co zostało wskazane w uzasadnieniu decyzji z jednoczesnym podkreśleniem, iż od 1994 r. grunt będący w użytkowaniu wieczystym powoda stanowi własność jednostki samorządu terytorialnego.

Zupełnie bezzasadne są zatem rozważania Sądu Okręgowego oparte na przepisach ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Po pierwsze – ani wpis dotyczący własności, ani wpis prawa użytkowania wieczystego powstałego z mocy prawa nie mają charakteru konstytutywnego.

Po drugie rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych chroni nabywców prawa ujawnionego w księdze, nie działa zaś w relacji użytkownik wieczysty – właściciel gruntu w wypadku nabycia prawa użytkowania wieczystego z mocy prawa.

Po trzecie – nie ma podstaw do uznania, że powódka uzyskała wiedzę o tym, że właścicielem gruntu jest m.(...) W., a nie Skarb Państwa dopiero w toku postępowania przed Sądem Okręgowym, gdyż informacja o nabyciu przez jednostkę samorządu terytorialnego własności gruntu na podstawie decyzji z 1994 r. zawarta była w uzasadnieniu decyzji stwierdzającej nabycie prawa użytkowania wieczystego przez poprzednika prawnego powódki, zaś stwierdzenie, że aktualnym właścicielem gruntu jest m.(...) W. i że wpis w księdze wieczystej jako właściciela Skarbu Państwa nie jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym, znalazło się zarówno w operacie szacunkowym będącym podstawą dokonanego przez m.(...) W. wypowiedzenia wysokości opłaty, jak i w operacie szacunkowym sporządzonym na zlecenie powoda w toku postępowania administracyjnego.

Niewątpliwie skutecznie dokonać wypowiedzenia dotychczasowej opłaty z tytułu użytkowanie wieczystego może tylko właściciel gruntu, jednak o tym, kto jest właścicielem nie decyduje wpis w księdze wieczystej.

Wypowiedzenie wysokości opłaty z dnia 2 grudnia 2009 r. zostało dokonane przez reprezentującą m.(...) W. J. K., działającą na podstawie pełnomocnictwa udzielonego jej przez Prezydenta m.(...) W.. Załączona treść pełnomocnictwa wykazuje umocowanie osoby dokonującej wypowiedzenia do reprezentowania jednostki samorządu terytorialnego i ani treść wypowiedzenia, ani zakres pełnomocnictwa nie dają podstaw do uznania, że wypowiedzenie zostało dokonane w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa.

Za całkowicie bezzasadne – pomijając jego nielogiczność – należy uznać stwierdzenie Sądu Okręgowego, iż „Skarb Państwa nie miał umocowania prawnego do złożenia takiego oświadczenia woli, gdyż od 1994 r. nie był już właścicielem nieruchomości; również m.(...) W. nie mogło skutecznie wypowiedzieć wysokości opłaty, bowiem nie było stroną umowy o użytkowanie wieczyste”. Przede wszystkim uwadze Sądu Okręgowego umknął fakt, że prawo użytkowania wieczystego na rzecz poprzednika prawnego powoda powstało z mocy prawa, nie została zawarta umowa ustanawiająca to prawo, a nawet gdyby źródłem powstania prawa użytkowania wieczystego była umowa, zmianie właściciela gruntu – o ile nadal właścicielem tym jest Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego – nie stoi na przeszkodzie fakt ustanowienia prawa użytkowania wieczystego gruntu.

Mając na uwadze treść decyzji z 30 czerwca 1998 r., treść wypowiedzenia, zapisy operatu szacunkowego będącego podstawą wypowiedzenia należy uznać, iż w dacie składania wniosku do Samorządowego Kolegium Odwoławczego powódka, reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, wiedziała kto jest właścicielem gruntu, a mimo to we wniosku jako właściciela gruntu wskazano Skarb Państwa, podobnie jak w odwołaniu skierowanym do Sądu.

Także w pismach składanych w toku niniejszego postępowania – poza pismem z 19 kwietnia 2012 r. (k. 98) powódka wskazywała jako pozwanego Skarb Państwa.

W sprawach związanych z aktualizacją wysokości opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonych na obszarze m.(...) W. Prezydent m.(...) W. może występować zarówno jako organ jednostki samorządu terytorialnego – miasta na prawach powiatu, jak i jako statio fisci Skarbu Państwa, przy czym legitymacja procesowa może przysługiwać tylko jednemu z tych podmiotów, będącemu właścicielem nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste.

Jak wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu postanowienia z dnia 8 stycznia 2009 r. I CSK 263/08 przez "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., należy rozumieć, jeżeli nieruchomość jest własnością Skarbu Państwa, jednostkę reprezentującą Skarb Państwa w zakresie gospodarowania nieruchomościami, którą, zgodnie z art. 11 ust. 1 u.g.n. jest starosta (w myśl art. 4 pkt 9b¹ przepis art. 11 ust. 1 u.g.n. stosuje się także do prezydenta 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; według art. 11a ust. 3 w związku z art. 6 ust. 1 u.s.g. takim organem gminy jest m.in. prezydent miasta. W sprawach dotyczących zmiany wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste wspomniane "właściwy organ" powinien reprezentować podmiot będący właścicielem nieruchomości, czyli Skarb Państwa lub określoną jednostkę samorządu terytorialnego.

Nie jest możliwe badanie prawidłowości i skuteczności dokonanego wypowiedzenia, a w konsekwencji ustalenie wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu w procesie, w którym stroną pozwana nie jest właściciel gruntu, zwłaszcza że orzeczenie sądu ustalające wysokość opłaty rocznej, należnej po dokonaniu wypowiedzenia, zastępuje oświadczenie woli i ma charakter konstytutywny, a na skutek jego wydania dochodzi do ukształtowania sytuacji podmiotów konkretnego stosunku prawnego (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 2003 r. III CZ 29/13).

Skoro powódka, reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, zarówno we wniosku do Samorządowego Kolegium Odwoławczego, zastępującym pozew, jak i w odwołaniu, a także w toku postępowania wskazywała, że pozwanym jest Skarb Państwa, nie będący właścicielem gruntu ani w dacie dokonanego przez m.(...) W. wypowiedzenia, ani w dacie zamknięcia rozprawy, należy uznać, że pozwany ten nie ma legitymacji biernej w sprawie niniejszej.

Do zmiany podmiotowej po stronie mogłoby dojść tylko z mocy art. 194 k.p.c.

Wprawdzie takie wnioski zostały złożone przez pozwanego i oddalone przez Sąd Okręgowy, jednak podniesiony w tym zakresie zarzut apelacji nie mógł być uznany za skuteczny z uwagi na brak zastrzeżenia z art. 162 k.p.c.

Mając powyższe na względzie, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok i powództwo oddalił.

O kosztach postępowania za obie instancje orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c.