

Sygn. akt VI ACa 1870/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 września 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SARyszard Sarnowicz

Sędzia SA Teresa Mróz (spr.)

Sędzia SO Aleksandra Kempczyńska

Protokolant sekr. sąd. Mariola Frąckiewicz

po rozpoznaniu w dniu 25 września 2014 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Fundacji (...) w W.

przeciwko Prezydentowi m. (...)W.

o ustalenie opłaty za użytkowanie wieczyste

na skutek apelacji powoda od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 5 września 2013 r. sygn. akt IV C 971/12

uchyla zaskarżony wyrok, znosi postępowanie w sprawie do dnia 7 października 2013 r. i sprawę przekazuje Sądowi Okręgowemu w Warszawie do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

**Sygn. akt VI A Ca 1870/13**

## UZASADNIENIE

Powódka Fundacja (...) w W. wniosła sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. z dnia 10 stycznia 2012 r. wydanego w sprawie o sygn. akt (...), zaskarżając wyżej wymienione orzeczenie w całości. Wniosła o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) jest nieuzasadniona, albowiem jest za wysoka, a nadto nieuzasadnione jest zastosowanie dotychczasowej 3% stawki procentowej opłaty rocznej, zamiast 0,3%, ponieważ Fundacja od 1999r. prowadzi działalność leczniczą.

Pozwany Prezydent m.(...) W. wniósł o oddalenie powództwa, zasądzenie na rzecz strony pozwanej kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Podniósł, że w związku ze zmianą wartości nieruchomości nastąpiła aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, natomiast nie zmieniła się dotychczasowa stawka tej opłaty, bowiem aktualizację dotychczasowej opłaty ustala się przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji zgodnie z art. 77 ust. 1 zd. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, natomiast o zmianę stawki procentowej opłaty można wystąpić z odrębnym wnioskiem skierowanym do Prezydenta m.(...) W..

Wyrokiem z dnia 5 września 2013 r. Sąd Okręgowy w Warszawie ustalił na kwotę 552.96,08 zł wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działki gruntu nr ew. (...), z obrębu (...), o powierzchni 10.449 m kw., położonej w

W. przy ul. (...), obowiązującą Fundację (...) w W. i Prezydenta m.(...) W. od 1 stycznia 2010 r., w pozostałym zakresie powództwo oddalił i zniósł wzajemnie między stronami koszty postępowania.

Orzeczenie powyższe zapadło na podstawie następujących ustaleń faktycznych i rozważań prawnych Sądu Okręgowego:

W związku ze zmianą wartości gruntu stanowiącego działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu (...), na podstawie operatu szacunkowego z dnia 12 listopada 2009 r., Prezydent m.(...) W., oświadczeniem z dnia 9 grudnia 2009 r., wypowiedział Fundacji (...) w W. dotychczasową wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego działki o pow. 10.449 m kw., położonej w W. przy ul. (...) i ustalił nową wysokość od dnia 1 stycznia 2010 r. w kwocie 693.709,11zł. Poprzednia opłata w kwocie 219.429 zł obowiązywała strony od 2000 r.

W dniu 4 stycznia 2010 r. do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W., wpłynął wniosek Fundacji o ustalenie, że podwyższenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu jest nieuzasadnione, która ponadto zakwestionowała zasadność 3% stawkę opłaty.

W dniu 10 stycznia 2010 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze wydało orzeczenie oddalające wniosek powódki. Od tego orzeczenia w dniu 21 lutego 2012 r. Fundacja wniosła sprzeciw.

Biegły sądowy w pisemnej opinii z dnia 14 lutego 2013r. i ustnej uzupełniającej z dnia 22 sierpnia 2013 r., ustalił, że wartość rynkowa nieruchomości przy ul. (...) w W. wynosi 18.432.036zł.

Sąd oddalił wniosek o przeprowadzenie oględzin nieruchomości, na okoliczność potwierdzenia sposobu jej użytkowania, ponieważ te okoliczności powinny zostać wykazane dokumentami.

W tych okolicznościach Sąd Okręgowy uznał, że powództwo zasługiwało częściowo na uwzględnienie.

Podkreślił, że zgodnie z art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (w brzmieniu sprzed nowelizacji z 9.10.2011r), wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być aktualizowana, nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty. Ustęp 3 tego artykułu stanowi zaś, że aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu lub na wniosek, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Wymogi tego przepisu zostały spełnione przez pozwanego, jak wynika bowiem z akt sprawy, poprzednia stawka opłaty obowiązywała od 2000 r., ponadto wycena gruntu została dokonana przez rzeczoznawcę majątkowego.

Sąd wskazał na artykuł 78 ust. 1 powyżej ustawy, który stanowi, że 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. Do wypowiedzenia dołącza się informację o wysokości oszacowania nieruchomości oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym. Przesłanki z tego artykułu także zostały spełnione przez pozwanego co wynika bezpośrednio z treści pisma. Pozwany ustalił wysokość proponowanej opłaty przyjmując, że wynosi ona 3% ceny nieruchomości, co wynika z art. 72 ust. 3, pkt 4 wyżej wymienionej ustawy.

Sąd Okręgowy powołując się na stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w orzeczeniu z dnia 29.09.1956 r. III Cr 121/56, OSN 1958, Nr 1, póż. 16 oraz wyrok z dnia 11.06.1974 r., II CR 260/74, LEX nr 7517 podkreślił, że skoro powódka zakwestionowała sporządzoną na zlecenie pozwanego opinię rzeczoznawcy, Sąd w tym zakresie dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego, gdyż przedłożona przez powódkę opinia sporządzona na jej zlecenie nie mogła stanowić podstawy ustalenia opłaty.

Zdaniem sądu pierwszej instancji wycena dokonana przez biegłego M. C., uzupełniona na rozprawie w dniu 22 sierpnia 2013 r., została wykonana w sposób prawidłowy przez zastosowanie metod wskazanych w ustawie o gospodarce

gruntami i rozporządzeniu Rady Ministrów z 21 września 2001 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzaniu operatu szacunkowego. Autor operatu stwierdził, że z przeprowadzonej analizy lokalnego rynku nieruchomości wynika, że ceny transakcyjne nieruchomości o podobnych parametrach rynkowych kształtują się na zbliżonym poziomie do nieruchomości szacowanej. Otrzymany wynik dla wycenianej nieruchomości jest realny i nie przekracza cen nieruchomości zawartych w próbie reprezentatywnej. Biegły określił wartość rynkową gruntu dla aktualnego sposobu użytkowania na kwotę 18.432.036 zł.

Powódka nie kwestionowała rzetelności sporządzonego operatu. Nadto, nie przedstawiła, zgodnie z art. 6 k.c., żadnych dowodów świadczących o tym, że podwyższenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest niezasadne.

Sporna między stronami była również kwestia wysokości stawki procentowej.

Powódka podnosiła, że Fundacja od momentu zakupu prawa użytkowania wieczystego gruntu, użytkuje przedmiotowy grunt na działalność leczniczą, co wynika z wpisu Fundacji do rejestru niepublicznych zakładów opieki zdrowotnej i z jej statutu. Wobec powyższego zgodnie z treścią art.72 ust. 3 pkt. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami wysokość stawki powinna wynosić 0,3%. Okoliczności te Fundacja podnosiła w piśmie z dnia 04 stycznia 2010 r., w którym zakwestionowała nie tylko oszacowaną wartość nieruchomości, ale przede wszystkim zasadność 3% stawki opłaty rocznej. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w orzeczeniu z dnia 10 stycznia 2012 r. nie zajęło stanowiska w tej kwestii. W sprzeciwie Fundacja słusznie podniosła, że SKO uchyliło się od rozpoznania wniosku w części zmiany stawki.

Sąd pierwszej instancji podkreślił, że powódka za poprzednikiem, od którego nabyła grunt nabyła 3% stawkę opłaty za użytkowanie wieczyste. Jak podkreślała od początku prowadzi na nieruchomości niezarobkową działalność leczniczą w formie fundacji. Pozwany dokonując wypowiedzenia dotychczasowej opłaty, z uwagi na zmianę wartości nieruchomości, przy jednoczesnym zastosowaniu 3% stawki, zajął stanowisko, co do obu czynników składających się na wysokość zaktualizowanej stawki opłaty za użytkowanie wieczyste. W odpowiedzi na powyższą aktualizację opłaty, powódka w przewidzianym trybie i terminie wynikającym z art. 78 ust. 2 u.g.n. złożyła do SKO wnioski o ustalenie, że aktualizacja jest uzasadniona w innej wysokości, kwestionując jednocześnie wysokość stawki procentowej. Z uwagi na treść orzeczenia SKO powódka skorzystała z przysługującej jej z mocy art. 80 ust. 1 u.g.n. możliwości wniesienia sprzeciwu do sądu. Z uwagi na fakt, że postępowanie aktualizacyjne dotyczyło zarówno aktualnej wartości nieruchomości jak i stawki procentowej należało mimo zastrzeżeń strony pozwanej rozpatrzyć obie kwestie.

Zdaniem Sądu Okręgowego przedstawiona przez Fundację działalność statutowa nie może zostać zaliczona ani do działalności charytatywnej ani niezarobkowej leczniczej. Działalność powódki nie jest działalnością non profit. Powodowa Fundacja generuje przychód, ponieważ jak wynika z KRS prowadzi ona działalność przez świadczenie usług medycznych odpłatnie, poza tym trudni się wynajmem powierzchni, handlem hurtowym i detalicznym aparaturą i sprzętem medycznym, a nawet produkcją takiego sprzętu. Zarówno z KRS jak i statutu wynika wprost, że Fundacja prowadzi działalność gospodarczą przynoszącą zysk finansowy, generując wynagrodzenia za działalność gospodarczą i dla zarządu Fundacji.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniosła powódka. Zaskarżając wyrok w całości zarzuciła Sądowi Okręgowemu naruszenie przepisów prawa materialnego poprzez błędną ich wykładnię:

- art. 68 ust. 1 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez jego niezastosowanie,
- art. 72 ust. 3 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez niewłaściwą jego interpretację,
- art. 153 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez zaakceptowanie przez sąd opinii biegłego sądowego bez zastrzeżeń, mimo niespełnienia przez biegłego wymogów wskazanych w art. 155 ust. 1 pkt 1-7 u.g.n., a

także naruszenie przez biegłego paragrafów 4 pkt 3 i 3 pkt 2 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

Ponadto powódka zarzuciła naruszenie przez Sąd Okręgowy prawa procesowego:

- art. 233 i 328 § 2 k.p.c. poprzez niewskazanie w uzasadnieniu przyczyn, dla których sąd pierwszej instancji pominął milczeniem argumentację zawartą w załączniku do protokołu,

- art. 98 k.p.c. oraz nieuzasadnione zastosowanie wobec strony przegranej art. 100 i 102 k.p.c.

W konkluzji apelacji powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i orzeczenie zgodnie z żądaniem pozwu, ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

**Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

***Apelacja powódki jest uzasadniona o ile zmierza do uchylenia wyroku i przekazania sprawy Sądowi Okręgowemu, choć nie z przyczyn wskazanych w apelacji.***

Ustawa o gospodarce nieruchomościami w art. 80 ust. 1 stanowi, że od orzeczenia kolegium właściwy organ lub użytkownik wieczysty mogą wnieść sprzeciw w terminie 14 dni od dnia doręczenia orzeczenia. Wniesienie sprzeciwu jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości. Stronami postępowania (zarówno przed SKO, jak i przed sądem powszechnym) są właściciel nieruchomości oraz jej użytkownik wieczysty. Użyte w ustawie określenie "właściwy organ" może być dla użytkownika wieczystego mylące. Wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty rocznej ma bowiem charakter czynności cywilnoprawnej i jest dokonywane w imieniu publicznego właściciela przez organ upoważniony do jego reprezentowania (gdy właścicielem jest Skarb Państwa - przez starostę, a gdy właścicielem jest jednostka samorządu terytorialnego - przez organ wykonawczy tej jednostki). Jednak stroną użytkownika wieczystego jest właściciel, a nie reprezentujący go organ, gdyż zarówno Skarb Państwa, jak i jednostki samorządu terytorialnego jako osoby prawne mają zdolność prawną i zdolność do czynności prawnych. Zatem wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona lub uzasadniona w innej wysokości, powinien być złożony przeciwko właścicielowi (Skarbowi Państwa lub konkretnej jednostce samorządu terytorialnego), a nie przeciwko organowi reprezentującemu właściciela (staroście, wójtowi, burmistrzowi, prezydentowi miasta, zarządowi powiatu lub zarządowi województwa).

Stanowisko takie zaprezentowane zostało również w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 25 maja 2007 r. (I CSK 30/07). Sąd Najwyższy stwierdził, że pojęcie "właściwy organ", użyte w art. 78 ust. 1, 3 i 4, art. 79 ust. 2 i 6, art. 80 ust. 1 oraz art. 81 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.) oznacza organ osoby prawnej, która jest właścicielem nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, uprawniony do podejmowania za właściciela czynności w zakresie stosunku użytkowania wieczystego. Podmiotami stosunku użytkowania wieczystego są - będący właścicielem nieruchomości gruntowej - Skarb Państwa, jednostka samorządu terytorialnego lub związek jednostek samorządu terytorialnego oraz osoba fizyczna lub prawna, której oddano nieruchomość w użytkowanie wieczyste (art. 232 § 1 k.c.). Oświadczenia odnoszące się do treści użytkowania wieczystego, w tym i o wysokości opłat rocznych, składa użytkownikowi wieczystemu właściciel nieruchomości. Skoro użytkowanie wieczyste może powstać tylko na nieruchomości gruntowej Skarbu Państwa, jednostki samorządu terytorialnego lub związku jednostek samorządu terytorialnego, to za tę osobę prawną, także w zakresie tego stosunku prawnego, muszą działać jej organy w sposób przewidziany w ustawie i opartym na niej statucie (art. 38 k.c.). Sąd Najwyższy stwierdził również, że w art. 78 ust. 1, 3 i 4, art. 79 ust. 2 i 6, art. 80 ust. 1 oraz art. 81 ust. 1 u.g.n. ustawodawca nie wspomina jednak o "właścicielu nieruchomości" oddanej w użytkowanie wieczyste, lecz używa pojęcia "właściwy organ". Z brzmienia tych przepisów wynika, że "właściwy organ" ma dokonywać czynności w zakresie stosunku użytkowania wieczystego (wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej - art. 78 u.g.n.) i w postępowaniu wywołanym wnioskiem o aktualizację opłaty (żądanie zwrotu kosztów - art. 79 ust. 6 u.g.n., wniesienie sprzeciwu - art. 80 ust. 1 u.g.n.), a i sam wniosek w przedmiocie aktualizacji opłaty ma być złożony przez użytkownika wieczystego "przeciwko właściwemu organowi" (art. 79 ust. 3

u.g.n.). Z kontekstu, w jakim w przytoczonych wyżej przepisach używane jest pojęcie "właściwy organ" nie można jednak 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 k.c.). W obrocie cywilnym organy osób prawnych podejmują działania wyłącznie za te osoby prawne, w których strukturach istnieją. W świetle powyższego należy przyjąć, że pojęcie "właściwy organ" użyte przez ustawodawcę w art. 78 ust. 1, 3 i 4, art. 79 ust. 2 i 6, art. 80 ust. 1 oraz art. 81 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. Czynności organu muszą być identyfikowane z działaniem samego właściciela nieruchomości, co trzeba odnieść także do czynności podejmowanych przez użytkownika wieczystego przeciwko "właściwemu organowi" za osobę 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. Ten sam obowiązek trzeba odnieść do każdego innego oświadczenia składanego w ramach trybu aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste stworzonego w art. 78-81 u.g.n. Użytkownik wieczysty, który nie godzi się na zaproponowaną stawkę składa do samorządowego kolegium odwoławczego wnioski o aktualizację opłaty przeciwko tej osobie prawnej, za którą konkretny organ złożył oświadczenie o wypowiedzeniu dotychczasowej opłaty i ofertę przyjęcia nowej wysokości opłaty. Konieczność rozstrzygnięcia sporu w pierwszej kolejności na drodze administracyjnej nie oznacza odstępstwa od wskazanych reguł identyfikowania stron postępowania o aktualizację opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości, w związku z czym obowiązkiem samorządowego kolegium odwoławczego jest prawidłowe oznaczenie stron, z uwzględnieniem atrybutu ich zdolności prawnej. Stronami tego postępowania są strony stosunku użytkownika wieczystego, a zatem osoba fizyczna lub prawna, której oddano nieruchomość w użytkowanie wieczyste oraz będący właścicielem nieruchomości gruntowej - Skarb Państwa, jednostka samorządu terytorialnego lub związek jednostek samorządu terytorialnego, nie zaś organ osoby prawnej będącej właścicielem nieruchomości. Wynika to z faktu, że w art. 79 ust. 7 u.g.n. ustawodawca, nie przewidział odesłania do odpowiedniego stosowania przepisów kodeksu postępowania administracyjnego o zdolności prawnej i zdolności do czynności prawnych stron postępowania administracyjnego-jurysdykcyjnego (art. 29-30 k.p.a.), ale nawet gdyby takie odesłanie istniało, to charakter praw i obowiązków, których dotyczy postępowanie, wymuszałby ocenę zdolności prawnej stron i ich zdolności do czynności prawnych według przepisów prawa cywilnego, stosownie do art. 29 in princ k.p.a.

Błędne oznaczenie podmiotu, przeciwko któremu składa się wniosek, wywoła na etapie postępowania sądowego negatywne skutki dla osoby składającej wniosek, w postaci odrzucenia pozwu ze względu na pierwotny, nieusuwalny brak zdolności sądowej (którą mają właściciele gruntu, a nie reprezentujące ich organy). Według bowiem art. 80 ust. 2 u.g.n., w razie wniesienia sprzeciwu wobec orzeczenia kolegium złożony wniosek zastępuje pozew. Odrzucenie pozwu powinno w tym przypadku nastąpić bez jakichkolwiek dalszych czynności i bez żadnych postępowań wyjaśniających. Nie powinno też następować żadne dopuszczanie przez sąd prostowania lub doprecyzowania określenia strony pozwanej (bo brak pierwotny i nieusuwalny pozwu nie może być sanowany podczas procesu). Ponadto odrzucenie pozwu powinno nastąpić niezależnie od tego, czy strona pozwana zgłosiła zarzut w tym zakresie, gdyż przesłanka w postaci braku zdolności sądowej pozwanego powinna zostać przez sąd uwzględniona z urzędu.

W niniejszej sprawie powódka wniosła pozew (wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty z tytułu wieczystego użytkowania uzasadniona jest w innej wysokości) złożony został przeciwko Burmistrzowi Dzielnicy O. m.(...) W.. Tak oznaczony podmiot może występować w sprawie jedynie jako organ osoby prawnej, co nie czyni zadość obowiązkowi wskazania jako strony postępowania właściciela gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste, a więc Skarbu Państwa bądź jednostki samorządu terytorialnego. Dodatkowo wskazać należy, że wnioskodawca składając sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego jako stroną przeciwną użytkownikowi wieczystemu wskazał Prezydenta m. (...) W., ponownie nie wskazując osoby mającej zdolność prawną i jednocześnie zdolność sądową. Mając zatem na uwadze powyższe argumenty należałoby przyjąć, że w sprawie zachodzą okoliczności uzasadniające odrzucenie pozwu wobec wskazania jako strony postępowania podmiotu nie mającego zdolności prawnej.

Należy jednak zauważyć, że wypowiedzenia dotychczasowej opłaty za wieczyste użytkowanie powódce dokonał burmistrz Dzielnicy O. m. (...) W. (k. 45), działający na mocy pełnomocnictwa udzielonego przez Prezydenta m. (...) W. (k.46). Z pełnomocnictwa tego wynika, że burmistrz został umocowany do wykonywania niektórych zadań i kompetencji m. (...) W. i do wykonywania w imieniu Prezydenta spraw dotyczących nieruchomości położonych na terenie dzielnicy O., stanowiących własność m. (...) W.. Należałoby zatem przypuszczać, że właścicielem nieruchomości będącej przedmiotem wieczystego użytkowania jest m. (...) W.. Jak wynika z akt postępowania w spór wdało się m. (...) W. reprezentowane przez Prezydenta m. (...) W., który z kolei reprezentowany był przez radcę prawnego na mocy pełnomocnictwa z dnia 23 sierpnia 2012 r. (k. 216). Pełnomocnictwo to umocowywało radcę prawnego do zastępowania m. (...) W., Urzędu m. (...) W., Prezydenta m.(...) W. oraz Skarbu Państwa reprezentowanego przez Prezydenta m. (...) W.. Z pełnomocnictwa tego nie wynika, czy pełnomocnik działa w imieniu Skarbu Państwa, czy jednostki samorządu terytorialnego. Należy jednak w związku z powyższym domniemywać, że stroną reprezentowaną przez radcę prawnego jest m. (...) W.. Pełnomocnik powódki podejmuje próbę oznaczania w pismach procesowych składanych do akt postępowania jako stroną pozwaną – m. (...) W., by w kolejnych pismach wskazywać ponownie Prezydenta m. (...) W., bądź wręcz burmistrza Dzielnicy O., czy też „Skarb Państwa – m. (...) W.”. Podkreślenia wymaga ponadto, że Sąd Okręgowy dokonując czynności procesowych w sprawie (np. postanowienie z dnia 7 grudnia 2012 r. k. 250), jako stroną pozwaną wskazuje Skarb Państwa – Prezydenta m.(...) W., tymczasem w aktach sprawy brak jest miarodajnego dowodu na to, jako podmiot jest właścicielem przedmiotowej nieruchomości w postaci wypisu z księgi wieczystej. Dwa, znajdujące się w aktach sprawy operaty szacunkowe wskazują sprzecznie, jedna, że właścicielem nieruchomości jest m. (...) W. (opinia biegłego M. C.), druga, że właścicielem jest Skarb Państwa (opinia biegłej I. H.).

Sąd Okręgowy nie podejmując w toku postępowania próby ustalenie właściwego podmiotu po stronie pozwanej wydał wyrok przeciwko organowi osoby prawnej – Prezydentowi m. (...) W. (!).

W związku z powyższym, w istocie rzeczy w sprawie niniejszej brak jest podstaw do kategorycznego stwierdzenia, kto jest stroną pozwaną, co z kolei uzasadnia pogląd, że w sprawie doszło do nieważności postępowania wobec niemożności ustalenia, czy właściwy podmiot wdał się w spór.

Już tylko ubocznie należy wskazać, że sąd drugiej instancji ma możliwość uzupełnienia braku w zakresie zdolności sądowej, jednakże przesłanką warunkującą takie uzupełnienie jest zachowanie tożsamości strony dotkniętej tym brakiem (tak Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 24 września 2004 r., sygn. akt I CK 131/04). Innymi słowy uzupełnienie takie możliwe jest wówczas, gdy brak jest wątpliwości co do strony postępowania. Taka sytuacja natomiast w sprawie niniejszej nie zachodzi.

***Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 2 k.p.c. orzekł jak w sentencji wyroku, o kosztach postępowania apelacyjnego rozstrzygając stosownie do art. 108 § 2 k.p.c.***