



Sygn. akt II CSKP 38/21

## **WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 10 czerwca 2021 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Beata Janiszewska (przewodniczący)

SSN Marcin Krajewski

SSN Ewa Stefańska (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa Miasta Ł.  
przeciwko "P." Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością  
w likwidacji z siedzibą w Ł.  
o zapłatę,  
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym  
w Izbie Cywilnej w dniu 10 czerwca 2021 r.,  
skargi kasacyjnej strony pozwanej  
od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)  
z dnia 14 listopada 2018 r., sygn. akt I ACa (...),

**1) oddala skargę kasacyjną;**

**2) zasądza od "P." spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji z siedzibą w Ł. na rzecz Miasta Ł. kwotę 2700 zł (dwa tysiące siedemset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

W pozwie z 3 lipca 2017 r. Miasto Ł. wniosło o wydanie nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym i zasądzenie od pozwanej „P.” spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji z siedzibą w Ł. kwoty 78 305,27 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 1 kwietnia 2017 r. do dnia zapłaty tytułem opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu za rok 2017 oraz kwoty 7,80 zł tytułem zwrotu kosztów wezwań. Nakazem zapłaty z 20 lipca 2017 r., wydanym w postępowaniu upominawczym, Sąd Okręgowy w Ł. uwzględnił powództwo w całości. W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości, podnosząc, że oświadczenie o wypowiedzeniu dotychczasowej stawki opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości zostało podpisane przez osobę, która nie jest uprawniona do reprezentowania powoda.

Wyrokiem z 14 grudnia 2017 r. Sąd Okręgowy w Ł. zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 78 313,17 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w zakresie kwoty 78 305,37 zł od 1 kwietnia 2017 r. do dnia zapłaty.

Z ustaleń poczynionych przez Sąd pierwszej instancji wynika, że Miasto Ł. jest właścicielem nieruchomości stanowiących działkę gruntu o nr ew. [...]9/2 i [...]9/3 w obrębie [...] o powierzchniach 2452 m<sup>2</sup> i 3834 m<sup>2</sup>, położonych w Ł. przy ul. (...), uregulowanych w księdze wieczystej nr (...), zaś ich użytkownikiem wieczystym jest „P.” spółka z o.o. w likwidacji z siedzibą w Ł.

29 listopada 2011 r. Prezydent Miasta Ł. H.Z., działająca w imieniu i na rzecz Miasta Ł. i Miasta Ł. na prawach powiatu, stosownie do art. 11 a i art. 31 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz.U. z 2020 r., poz. 713 ze zm., dalej: „u.s.g.”), art. 91 i art. 92 ustawy z 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (tekst jedn. Dz.U. z 2020 r., poz. 920 ze zm., dalej: „u.s.p.”) oraz art. 98 i art. 99 k.c., udzieliła J.S. - Głównemu Specjaliście w Wydziale Praw do Nieruchomości w Departamencie Gospodarowania Majątkiem Urzędu Miasta Ł. pełnomocnictwa do reprezentowania Miasta Ł. i Miasta Ł. na prawach powiatu oraz składania jednoosobowo oświadczeń w imieniu Miasta Ł. i Miasta na prawach powiatu w zakresie zarządu mieniem, to jest m.in. zawierania w formie aktu notarialnego umów w zakresie obrotu nieruchomościami, w tym m.in. do oddawania nieruchomości gruntowych w użytkowanie wieczyste, sprzedaży użytkownikom wieczystym nieruchomości gruntowych oddanych im w użytkowanie wieczyste, oddawania nieruchomości gruntowych w użytkowanie wieczyste na rzecz osób prawnych lub fizycznych i odpłatne względnie nieodpłatne przenoszenie własności wzniesionych na tych nieruchomościach budynków - w trybie art. 204, 207, 208, 209 i 211 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U. z 2020 r., poz. 1990 ze zm., dalej: „u.g.n.”), oraz zawierania innych umów objętych zakresem działania Wydziału Praw do

Nieruchomości. Z treści pełnomocnictwa wynika, że J.S. jest uprawniona do składania oświadczeń woli lub zawierania stosownych umów w imieniu Miasta Ł. samodzielnie.

Pismem z 8 sierpnia 2012 r. Prezydent Miasta Ł. wypowiedział pozwanej dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu oraz zaoferował nową jej wysokość w kwocie 78 305,37 zł, płatną w 2013 r. w kwocie 40 440 zł, w 2014 r. w kwocie 59 372,68 zł, zaś w 2015 r. i następnych latach w kwocie 78 305,37 zł. Wypowiedzenie zostało podpisane z upoważnienia Prezydenta Miasta Ł. przez głównego specjalistę J.S. Pismo zostało doręczone pozwanej 29 sierpnia 2012 r. Pozwana nie uiściła opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości za rok 2017.

Zdaniem Sądu Okręgowego powództwo zasługiwało na uwzględnienie. Sąd wskazał, że zgodnie art. 71 ust. 1 i 4 u.g.n. za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne, które wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. W myśl art. 77 ust. 1 u.g.n. wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, z zastrzeżeniem ust. 2 i 2a, podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty. Z kolei art. 78 ust. 1 i 2 u.g.n. 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. 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.

Sąd Okręgowy uznał, że powód skutecznie wypowiedział pozwanej obowiązującą dotychczas stawkę opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu i ustalił opłatę w nowej wysokości. Jako chybiony ocenił zarzut pozwanej dotyczący wadliwości tego oświadczenia w związku z podpisaniem go przez osobę nieuprawnioną. Sąd pierwszej instancji wskazał, że pismo zostało podpisane w imieniu Miasta Ł. przez J.S. będącą Głównym Specjalistą w Wydziale Praw do Nieruchomości w Departamencie Gospodarowania Majątkiem Urzędu Miasta Ł., działającą na mocy pełnomocnictwa udzielonego przez Prezydenta Miasta Ł., uprawniającego - w ramach wykonywania zarządu majątkiem Miasta Ł. - również do składania oświadczeń na podstawie art. 78 ust. 1 u.g.n. .

Według Sądu pierwszej instancji, z mocy art. 98 k.c. pełnomocnictwo ogólne obejmuje umocowanie do wszelkich czynności zwykłego zarządu. Pod tym pojęciem rozumie się zwykłe czynności ujmowane jako zachowanie mienia i osiąganie z niego korzyści. Do takich czynności należy zaliczyć określenie przez J.S. nowej wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości i wypowiedzenie w tym zakresie dotychczasowych warunków umowy stron. Fakt niewskazania w dokumencie pełnomocnictwa wymienionej czynności wynika z tego, że opisane oświadczenie należy do elementów wykonywania zwykłego zarządu majątkiem gminy, a nadto nie wymaga - jak inne wymienione w pełnomocnictwie czynności prawne - szczególnej formy prawnej.

Wyrokiem z 14 listopada 2018 r. Sąd Apelacyjny w (...) oddalił apelację wniesioną przez pozwaną.

Sąd drugiej instancji zasadniczo podzielił i przyjął za własne ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji. Zakwestionował jednak ustalenie, że czynności prawne, do których w treści pełnomocnictwa umocowana została J.S., wymienione zostały przykładowo, po użyciu sformułowania „m.in.”. Sąd Apelacyjny ustalił, że w treści tego dokumentu J. S. została umocowana do składania jednoosobowo oświadczeń w imieniu Miasta Ł. i Miasta na prawach powiatu w zakresie zarządu mieniem, to jest:

1. zawierania w formie aktu notarialnego umów w zakresie obrotu nieruchomościami stanowiącymi własność Miasta Ł. i własność miasta na prawach powiatu, a dotyczących: sprzedaży zabudowanych i niezabudowanych nieruchomości; sprzedaży budynków mieszkalnych, garaży, budynków usługowych, produkcyjnych, handlowych i innych, wraz ze sprzedażą działek gruntu w całości lub w części; sprzedaży budynków mieszkalnych, garaży, budynków usługowych, produkcyjnych, handlowych i innych, z jednoczesnym oddawaniem nieruchomości gruntowych w użytkowanie wieczyste; sprzedaży lokali mieszkalnych i lokali innych niż mieszkalne z jednoczesną sprzedażą udziału w częściach wspólnych budynku lub budynków oraz innych urządzeń, które nie służą do użytku właścicieli poszczególnych lokali i udziału we własności gruntu, względnie oddania tegoż udziału w gruncie w użytkowanie wieczyste; zamiany zabudowanych lub niezabudowanych nieruchomości stanowiących własność Miasta Ł., miasta na prawach powiatu lub stanowiących własność Skarbu Państwa a będących w użytkowaniu wieczystym Miasta Ł., na inne zabudowane względnie niezabudowane nieruchomości lub prawo użytkowania wieczystego nieruchomości; oddawania nieruchomości gruntowych w użytkowanie wieczyste; sprzedaży użytkownikom wieczystym nieruchomości gruntowych oddanych im w użytkowanie wieczyste; oddawania nieruchomości gruntowych w' użytkowanie wieczyste na rzecz osób prawnych lub fizycznych i odpłatne względnie nieodpłatne przenoszenie własności wzniesionych na tych nieruchomościach budynków - w trybie art. 204,

207, 208, 209 i 211 ustawy o gospodarce nieruchomościami; znoszenia współwłasności nieruchomości, których współwłaścicielem jest Miasto Ł.; obciążania nieruchomości Miasta Ł. prawami rzeczowymi ograniczonymi, nabywania na rzecz Miasta Ł. nieruchomości zabudowanych i niezabudowanych oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych zarówno w drodze kupna, zamiany, jak i darowizny, a także w trybie art. 453 k.c.;

2. zawierania innych umów objętych zakresem działania Wydziału Praw do Nieruchomości;

3. składania oświadczeń w zakresie wykonania prawa pierwokupu bądź nieskorzystania z tego prawa przez Prezydenta Miasta Ł., zgodnie z treścią art. 109, 110 i 111 ustawy o gospodarce nieruchomościami;

4. wykonywania prawa odkupu lokali użytkowych, na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Ł. nr (...)/03 z dnia 19 marca 2003 r. w sprawie zasad sprzedaży o przyznania pierwszeństwa w nabywaniu, komunalnych samodzielnych lokali użytkowych ich najemcom i dzierżawcom prowadzącym działalność gospodarczą.

Sąd Apelacyjny podzielił dokonaną przez Sąd Okręgowy ocenę prawną skuteczności wypowiedzenia pozwanej obowiązującej dotychczas stawki opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu i ustalenia opłaty w nowej wysokości. Wskazał, że wypowiedzenie to przyjmuje formę oświadczenia woli właściciela nieruchomości skierowanego do jej użytkownika wieczystego, mającego na celu zmianę istotnego elementu łączącej strony umowy użytkowania wieczystego. W razie odmowy przyjęcia przez użytkownika wieczystego oferty zmiany umowy, oświadczenie właściciela nieruchomości jest w pierwszej kolejności poddawane kontroli administracyjnej, bowiem użytkownik wieczysty może złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Postępowanie w sprawie aktualizacji opłaty rocznej przebiega w dwóch fazach, z których pierwsza prowadzona jest przed samorządowym kolegium odwoławczym, zaś druga - jeśli do niej dojdzie - toczy się przed sądem powszechnym w drodze procesu cywilnego. Postępowanie przed samorządowym kolegium odwoławczym jest koniecznym etapem otwierającym drogę do ewentualnego przeniesienia sporu przed sąd powszechny. W razie niewyczerpania tego trybu występuje przypadek czasowej niedopuszczalności drogi sądowej. Jeżeli natomiast użytkownik wieczysty nie zakwestionował wypowiedzenia, to zaoferowana nim opłata wiąże strony jako element umownego stosunku prawnego użytkowania, na zasadach wskazanych w art. 78 ust. 4 zdanie 2 w związku z art. 79 ust. 4 i 79 ust. 5 u.g.n.

Sąd drugiej instancji zwrócił uwagę, że ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego nie wynika, aby pozwana po doręczeniu jej wypowiedzenia skorzystała z możliwości jego kontroli w sposób przewidziany prawem, składając do właściwego samorządowego kolegium odwoławczego wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, podstawą takiego wniosku mogłyby być okoliczności podnoszone przez pozwaną w toku niniejszego postępowania, wskazujące na bezwzględną nieważność złożonego oświadczenia o wypowiedzeniu dotychczasowej stawki opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, z mocy art. 104 zdanie pierwsze k.c. Sąd drugiej instancji wyraził pogląd, że zaniechania użytkownika we wszczęciu i ewentualnie kontynuowaniu postępowania, o którym mowa w art. 78 ust. 2 u.g.n., prowadzą do ukształtowania stosunku prawnego zgodnie z treścią dokonanego wypowiedzenia, co musi wziąć pod uwagę sąd orzekający w procesie o zapłatę należnej opłaty (zob. także wyrok SN z 9 marca 2018 r., I CSK 336/17). Zdaniem Sądu Apelacyjnego, pozwana, która nie skorzystała z przewidzianej w art. 78-80 u.g.n. możliwości kontroli wypowiedzenia z dnia 8 sierpnia 2012 r., w procesie o zapłatę opłaty za użytkowanie wieczyste za 2017 r., wytoczonym pięć lat później, nie może skutecznie podnosić zarzutów, które podlegałyby badaniu w ramach szczególnego postępowania przewidzianego w tych przepisach.

Sąd Apelacyjny zwrócił przy tym uwagę, że nawet przyjęcie odmiennego stanowiska i uznanie tego rodzaju zarzutów za formalnie dopuszczalne, nie oznacza, iż w realiach niniejszej sprawy są one uzasadnione w warstwie merytorycznej. Podzielił bowiem zapatrywanie Sądu pierwszej instancji, który wskazując na powołane w treści pełnomocnictwa przepisy art. 98 i art. 99 k.c., wywiódł umocowanie J.S. z instytucji pełnomocnictwa ogólnego. Argumentował, że odwołanie do tych dwóch norm prawnych jasno wskazuje, iż intencją mocodawcy było upoważnienie pełnomocników, w tym J. S., zarówno do czynności zwykłego zarządu w ramach pełnomocnictwa ogólnego (art. 98 k.c.), jak i do wymienionego katalogu czynności, które zwykły zarząd przekraczają i dodatkowo wymagają zachowania szczególnej formy pełnomocnictwa.

Zdaniem Sądu drugiej instancji, zakres czynności zwykłego zarządu, do których J.S. została umocowana, nie może być analizowany w oderwaniu od bezspornej okoliczności, że pozostawała ona pracownikiem Urzędu Miasta wykonującym powierzone jej obowiązki w Departamencie Gospodarowania Majątkiem Wydziale Praw do Nieruchomości, co wprost wynika z treści pełnomocnictwa. Sąd Apelacyjny zauważył, że umocowanie do dokonywania określonych czynności może zostać udzielone także w sposób dorozumiany i wypływać z przydzielenia kompetencji, wynikających ze struktury osoby prawnej, dla osób zajmujących się określonymi sprawami w konkretnej jednostce organizacyjnej tej osoby prawnej (zob. wyrok SN z 8 maja 2003 r., II CKN 46/01). Zgodnie z obowiązującym w dacie udzielenia pełnomocnictwa Regulaminem Organizacyjnym Urzędu Miasta Ł. nadanym

zarządzeniem Prezydenta Miasta Ł. nr (...) z 8 sierpnia 2011 r., do zakresu działania Departamentu Gospodarowania Majątkiem Wydziału Praw do Nieruchomości należało właśnie prowadzenie spraw związanych z użytkowaniem wieczystym, w tym z aktualizowaniem opłat (§ 34 ust. 1 pkt 4 regulaminu). W tym stanie rzeczy Sąd Apelacyjny za uprawniony uznał wniosek Sądu pierwszej instancji, że do zwykłych czynności związanych z zarządem nieruchomościami powoda należały także czynności zmierzające do osiągnięcia korzyści z zarządzanego mienia, a zatem i te polegające na aktualizowaniu opłat za użytkowanie wieczyste. Czynności te należały przy tym do spraw, którymi z racji powierzonych obowiązków pracowniczych zajmowała się J.S.

Według Sądu Apelacyjnego, do wniosku o należyty umocowaniu pełnomocnika prowadzi również analiza katalogu czynności wymienionych w dalszej części pełnomocnictwa. J.S. została bowiem wprost umocowana do oddawania nieruchomości w użytkowanie wieczyste, a zatem do katalogu czynności wymienionych w rozdziale 3, a także w art. 71 ust. 1 u.g.n. - skoro oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste wiąże się z ustaleniem opłaty za dokonanie tej czynności oraz opłat rocznych. Elementem tych czynności jest także wynikająca wprost z ustawy aktualizacja opłat za użytkowanie wieczyste (art. 77 ust. 1 u.g.n.). Mając na uwadze wszystkie powyższe argumenty, Sąd Apelacyjny nie miał wątpliwości, że J. S. była należyście umocowana do dokonania czynności opisanych w art. 78 ust. 1 u.g.n.

Uzupełniając Sąd ten wskazał, że nawet odrzucenie przedstawionej wyżej wykładni oświadczenia woli mocodawcy i ustalenie, że pełnomocnik nie był należyście umocowany do dokonania wypowiedzenia z 8 sierpnia 2012 r., nie oznacza bezwzględnej nieważności tej czynności. Sąd drugiej instancji wyjaśnił, że wypowiedzenie jest jednostronną czynnością prawną, która zmienia oznaczoną umowę o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste w zakresie wysokości obowiązującej opłaty. Co do zasady, jednostronna czynność prawna dokonana w cudzym imieniu bez umocowania lub z przekroczeniem jego zakresu jest nieważna (art. 104 zdanie pierwsze k.c.). Jednakże zgodnie z art. 104 zdanie drugie k.c., gdy ten, komu zostało złożone oświadczenie woli w cudzym imieniu, zgodził się na działanie bez umocowania, stosuje się odpowiednio przepisy o zawarciu umowy bez umocowania. Przy tym zgoda może być wyrażona w każdej formie (także w sposób dorozumiany) i w każdym czasie: zarówno przed złożeniem oświadczenia, w czasie jego składania, jak i po złożeniu. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, w wypadku przyjęcia, że pozwana w sposób dorozumiany wyraziła zgodę na działanie J.S. bez umocowania (m.in. płacąc opłatę roczną w zaktualizowanej wysokości za lata 2013-2016), zasadne byłoby odpowiednie zastosowanie art. 103 § 1 i 2 k.c. Nie ma bowiem wątpliwości, że powód w pełni akceptował działania podjęte przez J.S., o czym świadczy choćby wytoczenie powództwa o opłatę roczną w zaktualizowanej wysokości.

Pozwana wniosła skargę kasacyjną od wyroku Sądu Apelacyjnego, zaskarżając go w całości.

Skarga kasacyjna została oparta na podstawach:

1. naruszenia prawa materialnego, tj.:

1. art. 104 w zw. z art. 98 k.c., art. 78 ust. 1 u.g.n. i art. 46 ust. 1 u.s.g. poprzez uznanie, że pismem z 6 sierpnia 2012 r. powód skutecznie dokonał wypowiedzenia obowiązującej dotychczas stawki opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego i ustalił nową opłatę w wysokości 78 305,37 zł, podczas gdy osoba podpisująca powyższe pismo działała bez stosownego pełnomocnictwa w tym zakresie, a zatem wypowiedzenie było bezwzględnie nieważne i nie rodziło skutków prawnych;

2. art. 78 ust. 2 u.g.n. poprzez uznanie, że sąd orzekający w procesie o zapłatę opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego pozbawiony jest prawa badania wysokości opłaty ustalonej na skutek dokonania skutecznego wypowiedzenia jej wysokości również w stanie faktycznym, w którym nie doszło do ukształtowania stosunku prawnego zgodnie z treścią dokonanego wypowiedzenia wobec bezwzględnej nieważności czynności prawnej z 6 sierpnia 2012 r., co winien wziąć pod uwagę sąd orzekający w procesie o zapłatę należnej opłaty;

3. art. 104 w zw. z art. 103 k.c. poprzez uznanie, że pozwana wyraziła zgodę powodowi na działanie bez umocowania jako skutek złożonego wypowiedzenia z 6 sierpnia 2012 r. podwyższającego wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, a zatem zastosowanie znalazł art. 104 k.c. w jego zdaniu drugim, co pozwoliło powodowi w sposób faktyczny potwierdzić jego ważność, podczas gdy zgoda pozwanej nie została wyrażona, okoliczność ta nie została w żaden sposób wykazana przez powoda, ustalenia takiego nie można poczynić z innych faktów sprawy, a fakty nie zostały przyznane przez pozwaną;

4. naruszenia prawa procesowego, które mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy, tj.:

4) art. 230 w zw. z 231 k.p.c. poprzez niewłaściwe jego zastosowanie skutkujące tym, że Sąd drugiej instancji bezpodstawnie przyjął, iż pozwana wyraziła powodowi zgodę na działanie bez umocowania jako skutek złożonego wypowiedzenia z 6 sierpnia 2012 r. podwyższającego wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, podczas gdy okoliczności te nie zostały w żaden sposób wykazane przez powoda, ustalenia takiego nie można poczynić z innych faktów sprawy, a fakty nie zostały przyznane przez stronę.

Skarżąca wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego, ewentualnie o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w części objętej apelacją oraz zasądzenie kosztów postępowania kasacyjnego.

Powód w odpowiedzi na skargę kasacyjną wniósł o jej oddalenie oraz zasądzenie na jego rzecz zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna nie zasługuje na uwzględnienie, choć część podniesionych w niej zarzutów okazała się trafna.

W pierwszej kolejności jako zasadny należy ocenić zarzut naruszenia art. 78 ust. 2 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U. z 2020 r., poz. 1990 ze zm, dalej; „u.g.n.”) poprzez błędne uznanie, że sąd orzekający w procesie o zapłatę opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego pozbawiony jest prawa badania, czy doszło do skutecznego wypowiedzenia obowiązującej dotychczas stawki opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu i ustalenia opłaty w nowej wysokości. Przy tym, wobec faktycznego zbadania przez Sąd Apelacyjny zarzutu dotyczącego nieważności jednostronnej czynności prawnej w postaci wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste, naruszenie to nie miało wpływu na treść rozstrzygnięcia.

W powołanym przez Sąd Apelacyjny na poparcie swojej tezy wyroku z 9 marca 2018 r. (I CSK 336/17) Sąd Najwyższy wskazał, że sądowi orzekającemu w procesie o zapłatę opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nie przysługuje kompetencja do oceny prawidłowości ustalenia pierwotnej stawki procentowej, stanowiącej jedną ze zmiennych wyznaczających wysokość tej opłaty. W uzasadnieniu tego orzeczenia wyjaśniono, że wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego jest ustalana według stawki procentowej od ceny nieruchomości, określanej na podstawie jej wartości (art. 72 ust. 1 u.g.n.). Wysokość stawek opłat rocznych zależy od celu, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, i wynosi od 0,3 do 3% ceny (art. 72 ust. 3 u.g.n.). Wysokość pierwszej opłaty, opłat rocznych, a także ewentualnych bonifikat, ustala się w umowie (art. 73 ust. 5 u.g.n.). Ustalenia te stanowią istotny składnik stosunku prawnego użytkowania wieczystego i wiążą strony na podstawie konsensu, jako element zawartej przez nie umowy (*Jex contractus*). W tej sytuacji oczekiwana przez pozwanego ochrona sądowa musiałaby sprowadzać się - przy założeniu skuteczności postanowień umownych - do sądowej ingerencji w wiążącą regulację umowną, co jest dopuszczalne wyłącznie w szczególnych przypadkach (art. 357<sup>1</sup>, art. 388 k.c.).

Rozważania te Sąd Najwyższy w powołanym orzeczeniu odniósł również do sytuacji, w której doszło do wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty ze względu na trwałą

zmianę sposobu korzystania lub wartości nieruchomości (art. 73 ust. 2 i art. 77 ust. 1 w zw. z art. 78 i n. u.g.n.). Wyjaśnił, że wypowiedzenie jest czynnością prawną stanowiącą rodzaj oferty, zmierzającą do zmiany dotychczasowej treści stosunku prawnego użytkownika wieczystego w zakresie wysokości opłaty (zob. postanowienie SN z 30 marca 2011 r., III CZP 3/11). Jeżeli zatem użytkownik wieczysty nie zakwestionował wypowiedzenia, to zaoferowana nim opłata wiąże strony jako element umownego stosunku prawnego użytkownika, na zasadach wskazanych w art. 78 ust. 4 zdanie 2 w zw. z art. 79 ust. 4 i art. 79 ust. 5 u.g.n. Dotyczy to również sytuacji, w której wszczęte przez użytkownika postępowanie przed samorządowym kolegium odwoławczym zostało umorzone na skutek cofnięcia wniosku o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona lub jest uzasadniona w innej wysokości. Nie dochodzi bowiem wówczas, w następstwie rezygnacji użytkownika wieczystego z uruchomionej procedury, do skontrolowania, a tym samym również podważenia zasadności wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty (zob. wyrok WSA w Szczecinie z 13 lutego 2014 r., II SA/Sz 1080/13).

Jak stwierdził Sąd Najwyższy w powołanym orzeczeniu, stan, w którym sąd orzekający w procesie o zapłatę opłaty rocznej, nie ingeruje w wysokość opłaty ustalonej w umowie w ramach pierwotnego konsensu stron, względnie ustalonej na skutek dokonania skutecznego wypowiedzenia, nie jest w żadnym wypadku równoznaczny z pozbawieniem użytkownika wieczystego ochrony sądowej. Ochronę tę użytkownik może bowiem uzyskać w odrębnym, szczególnym, postępowaniu, którego wynik może doprowadzić do utrzymania opłaty w dotychczasowej wysokości mimo przeciwnej woli właściciela nieruchomości, względnie ukształtowania jej w wysokości niższej od oczekiwanej przez właściciela. Zaniechania użytkownika we wszczęciu, ewentualnie kontynuowaniu tego postępowania, prowadzą do ukształtowania stosunku prawnego zgodnie z treścią dokonanego wypowiedzenia, co musi wziąć pod uwagę sąd orzekający w procesie o zapłatę należnej opłaty.

Sąd Najwyższy w obecnym składzie podziela powyższy pogląd, zgodnie z którym jeśli użytkownik wieczysty nie zakwestionował zasadności wypowiedzenia dotychczasowej stawki opłaty za użytkowanie wieczyste w sprawie o aktualizację tej opłaty (co należy rozumieć jako wolę rezygnacji ze skontrolowania zaproponowanej przez właściciela gruntu zaktualizowanej opłaty, w konsekwencji czego zaoferowana opłata wiąże strony jako element umownego stosunku prawnego użytkownika), to sąd orzekający w procesie o zapłatę opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego pozbawiony jest prawa badania, czy podwyższenie dotychczasowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego miało uzasadnione podstawy. Czym innym jest jednak kwestionowanie prawidłowości (zasadności) wypowiedzenia dotychczasowej opłaty za użytkowanie wieczyste, a czym innym kwestionowanie skuteczności wypowiedzenia tej opłaty, z powołaniem się na bezwzględną nieważność tej czynności. Mając na uwadze, że nieważność czynności

prawnej sąd bierze pod uwagę z urzędu, należy uznać, że tego rodzaju zarzut dotyczący nieważności jednostronnej czynności prawnej w postaci wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste sąd jest uprawniony (a jednocześnie obowiązany) badać z urzędu w każdej sprawie, w tym w sprawie o zapłatę opłaty rocznej.

Zasadny okazał się także zarzut naruszenia art. 104 w zw. z art. 103 k.c. poprzez uznanie, że pozwana wyraziła powodowi zgodę na działanie bez umocowania przy złożeniu oświadczenia o wypowiedzeniu obowiązującej dotychczas stawki opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu i ustalenia opłaty w nowej wysokości, co doprowadziło do wadliwego zastosowania art. 104 zdanie drugie k.c. Przy tym, ponieważ błędny pogląd o zasadności zastosowania w niniejszej sprawie powołanych przepisów prawa został wyrażony przez Sąd Apelacyjny jedynie ewentualnie, na wypadek odrzucenia prawidłowej wykładni oświadczenia woli powoda (mocodawcy) wskazującej na istnienie umocowania J.S. do złożenia oświadczenia woli o wypowiedzeniu, również to naruszenie nie miało wpływu na treść rozstrzygnięcia.

W uzasadnieniu zaskarżonego wyroku Sąd drugiej instancji przyjął, że pozwana w sposób dorozumiany wyraziła zgodę na działanie J.S. bez umocowania, m.in. płacąc opłatę roczną w zaktualizowanej wysokości za lata 2013- 2016. Jednakże Sąd ten nie zbadał, kiedy pozwana uzyskała wiedzę o treści pełnomocnictwa udzielonego J.S., a w szczególności, czy miała ją w dacie doręczenia jej wypowiedzenia, a następnie w dacie uiszczania opłat w nowej wysokości za lata 2013-2016. Jeżeli bowiem pozwana w chwili otrzymania wypowiedzenia nie знаła treści powyższego pełnomocnictwa, to nie można mówić o wyrażeniu przez nią dorozumianej zgody na ewentualne działanie pełnomocnika powoda bez umocowania. W konsekwencji niezasadna była również konkluzja Sądu Apelacyjnego o możliwości zastosowania w przedmiotowej sprawie art. 103 § 1 k.c., co miałoby polegać na potwierdzeniu wypowiedzenia przez powoda. Ubocznie jedynie należy wskazać, że gdyby pozwana faktycznie wyraziła zgodę na działanie pełnomocnika powoda bez umocowania (co nie miało miejsca w niniejszej sprawie), potwierdzenie wypowiedzenia przez powoda byłoby dopuszczalne.

Nie ma natomiast racji skarżący zarzucając naruszenie art. 230 w zw. z 231 k.p.c. poprzez niewłaściwe jego zastosowanie skutkujące bezpodstawnym przyjęciem, że pozwana wyraziła powodowi zgodę na działanie bez umocowania przy złożeniu oświadczenia o wypowiedzeniu obowiązującej dotychczas stawki opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu i ustalenia opłaty w nowej wysokości. Zgodnie z art. 230 k.p.c., gdy strona nie wypowie się co do twierdzeń strony przeciwnej o faktach, sąd, mając na uwadze wyniki całej rozprawy, może fakty te uznać za przyznane. Natomiast z art. 231 k.p.c. wynika, że sąd może uznać za ustalone fakty mające istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, jeżeli wniosek taki można wyprowadzić z innych ustalonych faktów (domniemanie faktyczne). Po pierwsze - w przedmiotowej sprawie Sąd Apelacyjny ustalając

stan faktyczny nie odwołał się do powołanych przepisów, nie wyjaśnił również w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, na jakiej podstawie ustalił fakt wyrażenia przez pozwaną dorozumianej zgody. Po drugie Sąd Najwyższy rozpoznając skargę kasacyjną w granicach jej podstaw, jest związany z mocy art. 398<sup>13</sup> § 2 k.p.c. ustaleniami faktycznymi stanowiącymi podstawę zaskarżonego orzeczenia. Ponieważ prawidłowość stosowania art. 231 k.p.c. (domniemanie faktyczne) należy do domeny ustalania podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, nie może stanowić zarzutu kasacyjnego (art. 398<sup>3</sup> § 3 k.p.c.).

Chybiony jest również zarzut zmierzający do podważenia skuteczności wypowiedzenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, dokonanego pismem z 6 sierpnia 2012 r. W ocenie Sądu Najwyższego powyższe wypowiedzenie było skuteczne, skoro zostało dokonane przez uprawniony podmiot i prawidłowo doręczone pozwanej.

Skarżący zarzucił naruszenie art. 104 w zw. z art. 98 k.c., art. 78 ust. 1 u.g.n. i art. 46 ust. 1 u.s.g. poprzez uznanie, że pismem z 6 sierpnia 2012 r. powód skutecznie dokonał wypowiedzenia obowiązującej dotychczas stawki opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego i ustalił nową opłatę, podczas gdy osoba podpisująca powyższe pismo działała bez stosownego pełnomocnictwa w tym zakresie. Z uzasadnienia zaskarżonego wyroku wynika, że Sąd Apelacyjny oparł swój pogląd o istnieniu umocowania J. S. do złożenia oświadczenia woli o wypowiedzeniu, na dwóch podstawach: po pierwsze - zakwalifikowaniu udzielonego jej pełnomocnictwa jako ogólnego (a nie, jak twierdzi skarżący, pełnomocnictwa rodzajowego), a po drugie - istnieniu pełnomocnictwa dorozumianego, wynikającego z powierzenia pracownikowi określonego zakresu czynności (czemu skarżący przeczy).

Odnosząc się do istnienia pierwszej z tych podstaw, wskazać należy, że próba skutecznego zakwestionowania dokonanej przez Sąd drugiej instancji wykładni treści tego pełnomocnictwa wymagałaby prawidłowego sformułowania przez skarżącego zarzutu, obejmującego naruszenie art. 65 § 1 k.c. poprzez wadliwą wykładnię oświadczenia woli powoda jako mocodawcy. Pozwana nie podniosła w skardze kasacyjnej tego zarzutu, zaś Sąd Najwyższy rozpoznaje skargę kasacyjną w granicach zaskarżenia oraz w granicach podstaw (art. 398<sup>13</sup> § 1 k.p.c.). Natomiast co do istnienia drugiej z nich - skarżący nie powołał i nie wyjaśnił, jaki przepis prawa miałby zostać w ten sposób naruszony, ograniczając się w uzasadnieniu skargi do polemiki z wywodami Sądu Apelacyjnego nawiązującymi do uzasadnienia wyroku Sądu Najwyższego z 8 maja 2003 r. (II CKN 46/01). W tym stanie rzeczy, wobec braku odpowiednio sformułowanych zarzutów, Sąd Najwyższy musiał przyjąć, że wnioski Sądu drugiej instancji nie zostały skutecznie podważone. Ponadto w skardze nie wyjaśniono, na czym miałyby polegać naruszenie przez Sąd drugiej instancji art. 46 ust. 1 u.s.g., który nie został powołany w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku.

Z tych przyczyn Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji, na podstawie art. 398<sup>14</sup> k.p.c.

O kosztach postępowania kasacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., art. 99 k.p.c., art. 108 § 1 k.p.c. w zw. art. 398<sup>21</sup> k.p.c. oraz § 10 ust. 4 pkt 3 w zw. z § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (tekst jedn. Dz.U. z 2018 r., poz. 265).