



Sygn. akt II CSK 610/09

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 maja 2010 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Barbara Myszka (przewodniczący)

SSN Józef Frąckowiak

SSN Marian Kocon (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa Uniwersyteckiej Spółdzielni Mieszkaniowej „R.(...)” w P.
przeciwko Gminie Miasto P.

o ustalenie,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 14 maja 2010 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego w P. z dnia 21 października 2008 r., sygn. akt II Ca (...),

uchyla zaskarżony wyrok w części zmieniającej orzeczenie Sądu pierwszej instancji (pkt 2) i w części orzekającej o kosztach procesu (pkt 3), i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w P. do ponownego rozpoznania oraz orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Sąd Okręgowy w P. wyrokiem z dnia 21 października 2008 r. zmienił wyrok Sądu Rejonowego w P. z dnia 14 grudnia 2007 r. i oddalił żądanie ustalenia, że aktualizacja opłaty za użytkowanie wieczyste jest nieuzasadniona, a także żądanie zaliczenia wartości poniesionych nakładów na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a zaktualizowaną. U podłoża tego rozstrzygnięcia legło stanowisko, że zostały spełnione przesłanki uzasadniające dokonaną aktualizację opłaty, oraz że powodowa Spółdzielnia nie wykazała, aby poniosła nakłady podlegające zaliczeniu na podstawie art. 77 ust. 4 u.g.n.

Skarga kasacyjna powodowej Spółdzielni Mieszkaniowej od wyroku Sądu Apelacyjnego – oparta na obu podstawach z art. 393³ k.p.c. – zawiera zarzut naruszenia art. 72, 74 ust. 4 u.g.n., art. 77 ust. 4 u.g.n., a także art. 278 w zw. z art. 233, 232 k.p.c., i zmierza do uchylenia tego wyroku oraz przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Istota zarzutów skargi kasacyjnej sprowadza się podważenia rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego odmawiającego zaliczenia wartości nakładów na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a zaktualizowaną.

Trzeba przypomnieć, że zaliczenie wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego następuje przy aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, z zachowaniem procedury trybu aktualizacji. Za takim stanowiskiem przemawia posłużenie się przez ustawodawcę w art. 77 ust. 4 u.g.n. sformułowaniem „przy aktualizacji”, a także zaliczenia wartości nakładów, które nie zostały uwzględnione przy ostatniej aktualizacji (art. 77 ust. 5 u.g.n.). Pojęcie „przy aktualizacji” jest pojęciem obejmującym okres od wypowiedzenia opłaty rocznej do ustalenia jej wysokości. Tym samym użytkownik wieczysty może w tym okresie domagać się ustalenia wartości i zaliczenia nakładów przez właściciela, a później przed samorządowym kolegium odwoławczym, czy w końcu przed sądem powszechnym. Nie ma przeszkód, aby użytkownik wieczysty złożył wniosek ze wskazaniem poniesionych nakładów w każdym czasie, jednak skuteczność uzyska on dopiero w chwili przystąpienia do aktualizacji opłaty.

Z art. 77 ust. 4 u.g.n. jednoznacznie wynika, że właściciel nieruchomości (Skarb Państwa lub jednostka samorządowa) ma obowiązek zaliczenia na poczet różnicy pomiędzy opłatą poprzednią a opłatą aktualizowaną wartości nakładów użytkownika wieczystego wnoszącego o takie zaliczenie. Jednak nie oznacza to, że to właściciel nieruchomości ma obowiązek zbierać wszelkie dowody potwierdzające zakres i wartość poniesionych przez użytkownika wieczystego nakładów. Ten obowiązek istotnie, tak jak zakłada Sąd Apelacyjny, ciąży na użytkowniku wieczystym. Wprawdzie sformułowanie art. 77 ust. 4 i 6 u.g.n. sugeruje, że powyższe działania dokonuje się z urzędu, jednak z całokształtu przepisu wynika, że to po stronie użytkownika wieczystego leży obowiązek wskazania zakresu oraz wartości poniesionych nakładów. Właściciel natomiast jest zobowiązany do dokonania weryfikacji przedstawionych dokumentów. Takie stanowisko wynika z tego, że właściciel z reguły nie zna szczegółowej informacji, kto poniósł nakłady i w jakiej wysokości. Za takim stanowiskiem przemawia również art. 78 ust. 3 u.g.n., zgodnie z którym właściciel musi wykazać, że wartość nieruchomości wzrosła.

Sąd Okręgowy oddalił żądanie skarżącej zaliczenia wartości poniesionych nakładów, gdyż w jego ocenie skarżąca nie wykazała, aby je poniosła. U podłoża tego rozstrzygnięcia legło stwierdzenie, że biegły B. H. ustalając ich wartość wykroczył poza zakres tezy dowodowej wskazanej w postanowieniu Sądu Rejonowego o powołaniu dowodu z tego biegłego, a co za tym idzie, ustalenia biegłego w tym zakresie nie miały waloru dowodu z opinii biegłego. Poza tym, materiał na którym biegły poczynił te ustalenia został przedłożony po upływie terminu określonego przez Sąd pod rygorem skutków z art. 207 § 3 k.p.c., co skutkowało jego pominięciem.

Rację ma skarżąca, że nie było podstaw do pominięcia powyższego materiału dowodowego. Sąd Okręgowy, gdy chodzi o przedłożoną dokumentację, nie zaliczył jej w poczet materiału dowodowego, gdyż wyszedł z błędnego założenia, że z art. 207 § 3 k.p.c. wynika tzw. prekluzja procesowa. Tymczasem nie sposób podzielić stanowiska Sądu Okręgowego, że art. 207 § 3 k.p.c. przewiduje tę prekluzję. Statuuje on bowiem tylko uprawnienie przewodniczącego do odpowiedniego dyscyplinowania stron procesu i nie tworzy przyjętych przez Sąd Okręgowy konsekwencji procesowych.

Co się zaś tyczy pominięcia przez Sąd Okręgowy opinii biegłego w części dotyczącej wartości nakładów poniesionych na nieruchomość, to rację ma skarżąca, że ustalenie tej okoliczności było celowe dla ustalenia wzrostu wartości nieruchomości w okresie określonym postanowieniem Sądu. W konsekwencji niepodobna podzielić

poglądu Sądu Okręgowego, że ustalenia biegłego w tym zakresie nie miały waloru dowodu z opinii biegłego.

Powyższe oznacza, że Sąd Okręgowy wychodząc z błędnych założeń procesowych co najmniej przedwcześnie uznał, że skarżąca nie wykazała zakresu i wartości poczynionych przez nią nakładów podlegających uwzględnieniu na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a zaktualizowaną.

Z tych przyczyn orzeczono, jak w wyroku.