

Sygn. akt I CSK 119/18

POSTANOWIENIE

Dnia 16 kwietnia 2018 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

w sprawie z wniosku B.C.
przy uczestnictwie P.K., D.S., W.S., H.S. i I.D.
o zniesienie współwłasności,
na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 16 kwietnia 2018 r.,
na skutek skargi kasacyjnej uczestnika postępowania D.S.
od postanowienia Sądu Okręgowego w P.
z dnia 6 października 2016 r., sygn. akt I Ca [...] /16,

odmawia przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania, oddalając wnioski uczestników o zasądzenie kosztów postępowania kasacyjnego.

UZASADNIENIE

Uczestnik postępowania D.S. wniósł skargę kasacyjną od postanowienia Sądu Okręgowego w P. z dnia 6 października 2016 r. oddalającego apelację tego uczestnika oraz uczestniczki I.D. i wnioskodawczynie od postanowienia Sądu Rejonowego w P. z dnia 10 lipca 2015 r. Sąd Rejonowy zaskarżonym postanowieniem dokonał – w oparciu o zasady przesądzone wcześniej w postanowieniu wstępnym - podziału fizycznego nieruchomości zabudowanej, której współwłaścicielami są uczestnicy, w drodze wydzielenia nieruchomości lokalowych o charakterze użytkowym i o charakterze mieszkalnym i przyznanie ich odrębnej własności poszczególnym uczestnikom z uzupełnieniem wartości dopłatami, dokonał także rozliczenia z tytułu pożytków i nakładów na nieruchomość, a także rozpatrzył wniosek o zmianę zarządcy. Sąd Okręgowy zaakceptował i uszczegółowił oraz uzupełnił ocenę dowodów i przyjął za własne ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji, a także wnioski prawne, które legły u podstaw rozstrzygnięcia.

Uczestnik zarzucił naruszenie art. 154 ust. 1 u.g.n., art. 286 k.p.c., art. 278 § 1 k.p.c., art. 217 § 2 i 3 k.p.c., art. 224 § 1 k.p.c., art. 227 k.p.c., art. 232 k.p.c., art. 382 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., art. 316 § 1 k.p.c., art. 386 § 4 k.p.c., art. 328 § 2 k.p.c., art. 382 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. w zw. z art. 176 ust. 1 Konstytucji RP oraz art. 45 ust. 1 Konstytucji, art. 618 § 1 k.p.c., art. 386 § 6 k.p.c. w zw. z art. 386 § 1 i 4 k.p.c., art. 365 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

Odpowiedź na skargę kasacyjną wnieśli uczestnicy H. i W. S., którzy wnosili o jej przyjęcie.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna jest nadzwyczajnym środkiem zaskarżenia, służy ochronie interesu publicznego przez zapewnienie rozwoju prawa, jednolitości orzecznictwa oraz prawidłowej wykładni, umożliwia także uchylenie orzeczeń wydanych w postępowaniu dotkniętym nieważnością lub oczywiście wadliwych. Nie będąc ogólnie dostępnym środkiem zaskarżenia orzeczeń umożliwiającym rozpoznanie sprawy w kolejnej instancji sądowej, poddawana jest wstępnej ocenie w ramach tzw. przedsądu, ustanowionej w art. 398⁹ k.p.c., mającej za cel zbadanie, czy

spełnia przesłanki przewidziane w art. 398⁹ § 1 pkt 1 - 4 k.p.c. uzasadniające jej przyjęcie do rozpoznania.

Skarżący potrzebę rozpatrzenia jego skargi wiąże się z przesłankami z art. 398⁹ § 1 pkt 1 i 2 k.p.c.

Dostrzeżone istotne zagadnienie prawne ujął w formie pytań:

- Czy biegły sądowy, sporządzając operat szacunkowy wyceniający wartość nieruchomości w oparciu o art. 154 ust. 1 u.g.n. uprawniony jest do zastosowania różnych metod i podejść przy ocenie jednej i tej samej nieruchomości?

- Czy biegły sądowy, sporządzając operat szacunkowy wyceniający wartość nieruchomości w oparciu o art. 154 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, powinien w pierwszej kolejności dokonać wyceny całej nieruchomości a następnie mających zostać wyodrębnionych w niej lokali mieszkalnych i użytkowych, czy też kolejność wyceny winna być odwrotna?

- Jakie okoliczności wpływające na wycenę wartości nieruchomości niewymienione w art. 154 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami biegły jest zobowiązany uwzględnić, a jakie może i czy wybór okoliczności stanowiących podstawę wyceny jest dowolny czy ograniczony?

Istotne zagadnienie prawne musi łączyć się z konkretnymi przepisami prawa, być, nowe, poważne i dotąd nierozwiązane w orzecznictwie sądowym, a wyjaśnienie go musi być konieczne nie tylko dla rozstrzygnięcia sprawy skarżącego, ale także innych podobnych spraw (por. postanowienia Sądu Najwyższego: z dnia 9 maja 2006 r., V CSK 75/06, niepubl.; z dnia 5 grudnia 2008 r., III CZP 119/08, niepubl.; z dnia 26 czerwca 2008 r. niepubl.; z dnia 26 stycznia 2012 r., I PK 124/11, niepubl.). Problem zasad wyceny nieruchomości, który wskazał uczestnik nie ma takich cech. Nie budzi wątpliwości, że dokonując wyceny nieruchomości rzeczoznawca majątkowy obowiązany jest zachować reguły przewidziane w przepisach art. 149 i nast. ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst Dz.U. z 2018 r., poz. 121) oraz w przepisach wykonawczych do tej ustawy, dotyczące zasad szacowania nieruchomości, wydanych na podstawie jej art. 159. Sposób wyceny nie jest dowolny, lecz zasadniczo wyznacza go cel, jakiemu służy operat i możliwości

wykonania wyceny według metody podstawowej dla danego rodzaju oszacowania. Możliwe jest też zastosowanie metody mieszanej (art. 152 ust. 2 u.g.n.). Artykuł 154 u.g.n. nie ma więc znaczenia samodzielnego i nie przyznaje rzeczoznawcy nieskrępowanej swobody wyboru, lecz uprawnia go do określenia metody wyceny w granicach wyznaczonych w przepisach. Te same metody dotyczą wyceny nieruchomości jako całości i nieruchomości lokalowych jako odrębnych przedmiotów własności. Skarżący przyznaje, że biegły zastosował metodę porównawczą, podstawową w wypadku określania wartości rynkowej nieruchomości, przewidzianej w wypadku szacowania nieruchomości które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Natomiast szczegóły oceny wartości dowodowej opinii pozostają poza kontrolą Sądu Najwyższego z uwagi na zakaz przewidziany w art. 398³ § 3 k.p.c.

Przedstawione przez skarżącego pytanie pozbawione jest więc cech umożliwiających uznanie ujętych w nim zagadnień za wypełniające kryteria przesłanki przedsądu z art. 398⁹ § 1 k.p.c. Okoliczności sprawy nie wskazują też, by występowały inne podstawy uzasadniające przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania.

Z przytoczonych względów należało odmówić merytorycznego rozpatrzenia tej skargi (art. 398⁹ § 2 k.p.c.).

Orzeczenie o kosztach postępowania kasacyjnego uzasadnia art. 520 § 1 w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i art. 398²¹ oraz art. 13 § 2 k.p.c.

aj

a.ł.

