

POSTANOWIENIE

11 lutego 2026 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Krzysztof Wesołowski

na posiedzeniu niejawnym 11 lutego 2026 r. w Warszawie
w sprawie z powództwa E. spółki akcyjnej
przeciwko miastu W.
o ustalenie,
na skutek skargi kasacyjnej E. spółki akcyjnej
od wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie
z 24 czerwca 2024 r., VI ACa 89/23,

- 1. odmawia przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania;**
- 2. zasądza od powoda na rzecz pozwanego tytułem kosztów postępowania kasacyjnego 2700 zł (dwa tysiące siedemset złotych z odsetkami ustawowymi za opóźnienie za czas po upływie tygodnia od dnia doręczenia postanowienia pozwanemu do dnia zapłaty.**

UZASADNIENIE

W związku ze skargą kasacyjną powoda O. spółka akcyjna z siedzibą w W. od wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 24 czerwca 2024 r.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 398⁹ § 1 k.p.c. Sąd Najwyższy przyjmuje skargę kasacyjną do rozpoznania, jeżeli w sprawie występuje istotne zagadnienie prawne, istnieje

potrzeba wykładni przepisów prawnych budzących poważne wątpliwości lub wywołujących rozbieżności w orzecznictwie sądów, zachodzi nieważność postępowania lub skarga kasacyjna jest oczywiście uzasadniona. Cel wymagania przewidzianego w art. 398⁴ § 2 k.p.c. może być osiągnięty jedynie przez powołanie i uzasadnienie istnienia przesłanek umożliwiających realizację publicznoprawnych funkcji skargi kasacyjnej. Tylko na tych przesłankach Sąd Najwyższy może oprzeć rozstrzygnięcie o przyjęciu lub odmowie przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania. Dopuszczenie i rozpoznanie skargi kasacyjnej ustrojowo i procesowo jest uzasadnione jedynie w tych sprawach, w których mogą być zrealizowane jej funkcje publicznoprawne. Nie w każdej zatem sprawie, nawet w takiej, w której rozstrzygnięcie oparte jest na błędnej subsumpcji czy wadliwej wykładni prawa, skarga kasacyjna może być przyjęta do rozpoznania. Podkreślenia wymaga, że Sąd Najwyższy nie jest trzecią instancją sądową i nie jest jego rolą korygowanie ewentualnych błędów w zakresie stosowania czy wykładni prawa w każdej indywidualnej sprawie.

Wniosek o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania skarżący oparł na przesłankach uregulowanych w art. 398⁹ § 1 pkt 1 i 2 k.p.c. Przesłanki te nie zostały spełnione.

Przedstawienie okoliczności uzasadniających rozpoznanie skargi kasacyjnej ze względu na przesłankę istotnego zagadnienia prawnego (art. 398⁹ § 1 pkt 1 k.p.c.) polega na sformułowaniu tego zagadnienia, wskazaniu przepisu, na tle którego ono powstało i przedstawieniu argumentów, które prowadzą do rozbieżnych ocen. Musi przy tym chodzić o zagadnienie nowe, dotychczas nierozpatrywane w judykaturze, które zarazem ma znaczenie dla rozpoznania wniesionej skargi kasacyjnej oraz innych podobnych spraw (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z 5 grudnia 2025 r., I CSK 1849/25).

Zaś oparcie wniosku o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania na tym, że istnieje potrzeba wykładni przepisów prawnych budzących poważne wątpliwości lub wywołujących rozbieżności w orzecznictwie sądów, wymaga wykazania, że określony przepis prawa, mimo iż budzi poważne wątpliwości, nie doczekał się wykładni albo niejednolita wykładnia wywołuje wyraźnie wskazane przez

skarżącego rozbieżności w orzecznictwie w odniesieniu do identycznych lub podobnych stanów faktycznych, które należy przytoczyć (zob. postanowienia Sądu Najwyższego z 13 czerwca 2008 r., III CSK 104/08; z 28 marca 2007 r., II CSK 84/07). Skarżącego obciąża obowiązek przedstawienia odrębnej i pogłębionej argumentacji prawnej wskazującej na zaistnienie powołanej okoliczności uzasadniającej przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania, zawierającej szczegółowy opis tego, na czym polegają poważne wątpliwości interpretacyjne (por. postanowienia Sądu Najwyższego z 8 lipca 2009 r., I CSK 111/09; z 12 grudnia 2008 r., II PK 220/06).

W ramach występowania w sprawie istotnych zagadnień prawnych skarżący wskazał następujące pytania:

1. „Czy dopuszczalne jest ustalenie przez Sąd w postępowaniu (procesie) cywilnym okoliczności wymagających wiadomości specjalnych (*in casu* dotyczących określenia wartości nieruchomości) wyłącznie na podstawie przyznania tych okoliczności przez strony - z pominięciem dowodu z opinii biegłego, a w razie udzielenia odpowiedzi przeczącej (negatywnej), czy uprawnienie Sądu, o którym mowa wart. 232 zd. 2 k.p.c., przekształca się w takiej sytuacji w procesowy obowiązek dopuszczenia przez Sąd z urzędu dowodu z opinii biegłego?”
2. „Czy w przypadku wypowiedzenia przez właściwy organ wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste z uwagi na zmianę (wzrost) wartości nieruchomości oraz wystąpienia przez użytkownika wieczystego z - zastępującym pozew - wnioskiem, w którym ten użytkownik wieczysty akceptuje zmienioną (wyższą) wartość nieruchomości, w stosunku do której domaga się (jedynie) ustalenia wysokości (nowej) opłaty rocznej liczonej według innej stawki procentowej niż wskazana w wypowiedzeniu, tak sformułowany wniosek (pozew) może podlegać rozpoznaniu przez Sąd jako żądanie zmiany stawki procentowej opłaty rocznej (art. 221 ust. 1 i 3 u.g.n. w zw. z art. 78-81 u.g.n.), w sytuacji, gdy treść tego wniosku (pozewu) doszła do właściciela nieruchomości (właściwego organu), który nie zareagował na ten wniosek (pozew) lub ustosunkował się do jego treści negatywnie (odmownie), zaś użytkownik wieczysty podtrzymał

następnie ten wniosek (pozew), czym wyczerpał administracyjny etap postępowania (przed samorządowym kolegium odwoławczym) w przedmiocie żądania zmiany stawki procentowej z tytułu użytkowania wieczystego objętej tym wnioskiem (pozwem) nieruchomości?”

W razie odpowiedzi przeczącej (negatywnej):

3. „Czy w przypadku wypowiedzenia przez właściwy organ wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste z uwagi na zmianę (wzrost) wartości nieruchomości oraz wystąpienia przez użytkownika wieczystego z - zastępującym pozew - wnioskiem, w którym ten użytkownik wieczysty akceptuje zmienioną (wyższą) wartość nieruchomości, w stosunku do której domaga się (jedynie) ustalenia wysokości (nowej) opłaty rocznej liczonej według innej stawki procentowej niż wskazana w wypowiedzeniu, tak sformułowany wniosek (pozew) użytkownika wieczystego podlega wprowadzie rozpoznaniu przez Sąd jako żądanie ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości (art. 78 ust. 2 i art. 80 ust. 2 u.g.n.), z tym jednak zastrzeżeniem, że Sąd - zobligowany do stosowania prawa materialnego z urzędu (*iura novit curia*) - uwzględniá wówczas z urzędu aktualną według ustawy stawkę procentową, która zgodnie z art. 221 ust. 1 i 3 u.g.n. w zw. z art. 72 ust. 3 i z art. 78-81 u.g.n. powinna była znaleźć zastosowanie w wypowiedzeniu opłaty rocznej dokonany przez właściwy organ, który jednak z obowiązku zmiany (korekty) tej stawki nie wywiązał się?”

W pierwszej kolejności należy zauważyć, że skarżący nie wskazał we wniosku o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania, ani w jego uzasadnieniu, o wykładnię, których przepisów prawnych budzących poważne wątpliwości lub wywołujących rozbieżności w orzecznictwie sądów, wnosi. Przypomnieć jednak trzeba, że aby wypełnić przesłankę z art. 398⁹ § 1 pkt 2 k.p.c. należy wskazać, które przepisy prawa, zdaniem skarżącego wymagają wykładni i na czym polegają poważne wątpliwości związane z ich rozumieniem lub rozbieżnościami w ich stosowaniu (zob. postanowienia SN z: 8 lipca 2009 r., I CSK 111/09 oraz 24 kwietnia 2018 r., II CSK 743/17). Z tego względu wykluczyć trzeba możliwość

przyjęcia niniejszej skargi kasacyjnej ze względu na wystąpienie podstawy z art. 398⁹ § 1 pkt 2 k.p.c.

Odnosząc się zaś do sygnalizowanych przez skarżącego zagadnień prawnych należy podkreślić, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego jednolicie przyjmuje się, że zastosowanie art. 232 zd. 2 k.p.c. pozostawione jest dyskrecjonalnej władzy sądu, na co wskazuje użyty w tym przepisie zwrot "sąd może". Z tego powodu nieprzeprowadzenie dowodu z urzędu z reguły nie stanowi uchybienia, które mogłoby skutecznie zostać wytknięte w skardze kasacyjnej (wyroki Sądu Najwyższego: z 25 czerwca 1998 r., III CKN 384/98; z 9 lipca 1998 r., II CKN 657/97; z 26 stycznia 2000 r., III CKN 567/98; z 17 kwietnia 2008 r., I CSK 79/08; z 20 grudnia 2019 r., II CSK 518/18 postanowienia Sądu Najwyższego: z 7 grudnia 2000 r., II CKN 1322/00, z 15 czerwca 2020 r., II CSK 542/19). Zaniechanie przez sąd dopuszczenia dowodu z urzędu może stanowić usprawiedliwioną podstawę kasacyjną, jeżeli w wyniku tego zaniechania nie zostały wyjaśnione wszystkie okoliczności sporne, istotne dla rozstrzygnięcia sprawy (wyrok Sądu Najwyższego z 20 maja 2011 r., II UK 339/10, postanowienie Sądu Najwyższego z 17 listopada 2020 r., III PK 212/19). Taka sytuacja nie miała miejsca w ramach niniejszej sprawy, szczególnie biorąc pod uwagę, że w toku całego postępowania skarżący nie kwestionował oszacowania wartości przedmiotowej nieruchomości przez uprawnianego rzeczoznawcę majątkowego, a operat szacunkowy wykonany został porównawczą metodą porównywania parami niezabudowanych nieruchomości podobnych.

Po drugie jeżeli, tak jak w niniejszej sprawie, wypowiedzenie dotychczasowej opłaty i postępowanie przed samorządowym kolegium odwoławczym dotyczyło aktualizacji opłaty tylko ze względu na zmianę wartości nieruchomości, to na etapie postępowania sądowego niedopuszczalne jest rozszerzenie żądania i objęcie tym postępowaniem także zmiany stawki procentowej opłaty, gdyż sprzeciwia się temu obowiązek wykorzystania w pierwszej kolejności postępowania odwoławczego przed samorządowym kolegium odwoławczym, powodujący czasową niedopuszczalność drogi sądowej w zakresie badania prawidłowości zmiany drugiego komponentu opłaty rocznej (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 9 października 2020 r., III CSK 80/18).

Obowiązek uprzedniego wyczerpania etapu postępowania przed samorządowym kolegium odwoławczym także w kwestii zmiany stawki procentowej sprawia, że występuje tu przypadek czasowej niedopuszczalności drogi sądowej, który uzasadnia odrzucenie takiego żądania. Jednoczesne rozpoznawanie aktualizacji opłaty rocznej z powodu zmiany obu tych czynników kształtujących opłatę jest możliwe tylko w dwóch przypadkach: kiedy od początku postępowanie aktualizacyjne ich dotyczy lub kiedy postępowania zostały wszczęte odrębnie, ale na etapie postępowania sądowego połączono je do wspólnego rozpoznania na podstawie art. 219 k.p.c. (zob. wyroki Sądu Najwyższego z 6 grudnia 2007 r., IV CSK 326/07, z 7 kwietnia 2011 r., IV CSK 427/10 i z 11 kwietnia 2019 r., III CSK 120/17; w istocie odmiennie wyrok Sądu Najwyższego z 8 maja 2008 r., V CSK 569/07). Nie jest przy tym możliwe „nakładanie” się na siebie etapów postępowania (przed samorządowym kolegium odwoławczym i sądem), choćby ze względu na to, że każdy z tych etapów rządzi się odrębnymi zasadami proceduralnymi. Jednocześnie należy zgodzić się z Sądem drugiej instancji, że uwzględnienie w zawartym w art. 221 ust. 1 zd. 2 u.g.n. odesłaniu dotyczącym trybu postępowania właściwego dla zmiany wysokości stawki procentowej także art. 81 u.g.n. prowadzi do wniosku, że użytkownik wieczysty może - aktualnie bez ograniczeń czasowych - wystąpić do właściwego organu z żądaniem dokonania aktualizacji opłaty rocznej także wtedy, gdy wartość nieruchomości wprawdzie nie uległa zmianie, lecz zmianie uległa ustawowa wysokość stawki procentowej, a mimo to właściwy organ nie podjął aktualizacji uwzględniającej tę zmianę.

Dopóty wysokość stawki nie zostanie zmieniona wskutek wypowiedzenia właściwego organu albo żądania użytkownika wieczystego, dopóki oddziaływa każdorazowo na wysokość opłaty rocznej, która może ulegać zmianie w związku ze zmianą wartości nieruchomości.

Nie jest zatem możliwe domaganie się w sprzeciwie od orzeczenia samorządowego kolegium odwoławczego zmiany stawki procentowej jeżeli, jak w rozpoznawanej sprawie, wypowiedzenie dotyczyło aktualizacji opłaty tylko ze względu na zmianę wartości nieruchomości. Tym bardziej nie jest uzasadnione stanowisko zgodnie, z którym zmiana wysokości stawki procentowej powinna być uwzględniona przez sąd z urzędu, jak podnosi skarżący.

Uznać zatem należy, że wskazane we wniosku o przyjęcie skargi kasacyjnej wątpliwości nie uzasadniają jej przyjęcia do rozpoznania.

Według Sądu Najwyższego, nie ma przy tym innych przyczyn uzasadniających przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania, w szczególności nieważności postępowania (art. 398⁹ § 1 pkt 3 k.p.c.).

Wobec powyższego, na podstawie art. 398⁹ § 2 k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji. O kosztach postępowania kasacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c.

M.L.

[SOP]

Krzysztof Wesołowski