

POSTANOWIENIE

Dnia 21 kwietnia 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Dariusz Dończyk (przewodniczący)

SSN Józef Frąckowiak (sprawozdawca)

SSN Anna Kozłowska

w sprawie z powództwa M. spółki z o.o. w W.
przeciwko Skarbowi Państwa - Prezydentowi miasta W.
o ustalenie,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 21 kwietnia 2017 r.,
zażalenia strony pozwanej na wyrok Sądu Apelacyjnego w (...)
z dnia 7 lutego 2017 r., sygn. akt VI ACa (...),

**oddala zażalenie i pozostawia rozstrzygnięcie o kosztach
postępowania zażaleniowego w orzeczeniu kończącym
postępowanie w sprawie.**

UZASADNIENIE

Powód M. Sp. z o.o. z siedzibą w W. w dniu 27 grudnia 2012 roku złożył do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. wniosek o ustalenie, że dokonana aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości, położonej w W. przy ul. N., oznaczonej, jako działki ew. nr 28/4 i 28/5 z obrębu 2-01-01 o pow. 2887 m² jest nieuzasadniona. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. w dniu

30 sierpnia 2013 r. orzekło zgodnie z wnioskiem powoda, uznając, że podwyższenie dotychczasowej opłaty rocznej jest nieuzasadnione ze względu na wady operatu szacunkowego stanowiącego podstawę ustalenia nowej wysokości opłaty.

Od tego rozstrzygnięcia pozwany Skarb Państwa - Prezydent miasta W. w dniu 18 listopada 2013 r. złożył sprzeciw, co spowodowało, że sprawa była rozpoznawana przez sąd powszechny. Wyrokiem z dnia 15 lipca 2015 r. Sąd Okręgowy w W. oddalił powództwo M. Sp. z o.o. wniesione przeciwko Skarbowi Państwa - Prezydentowi miasta W. w przedmiocie aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste i rozstrzygnął o kosztach procesu.

Sąd pierwszej instancji dopuścił dowód z opinii biegłego E. W. z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność ustalenia wartości przedmiotowej nieruchomości na dzień aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego oraz dla celów aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste. Na podstawie sporządzonej opinii biegłego Sąd Okręgowy przyjął, że wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu określona na dzień 1 stycznia 2013 r. wynosi 13 173 000 zł.

Opierając się na takich ustaleniach faktycznych Sąd Okręgowy uznał, że zostały spełnione przesłanki wynikające z ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst Dz. U. z 2016 r., poz. 2147, dalej: "u.g.n.") uzasadniające zmianę wysokości dotychczasowej opłaty oraz ustalenie nowej opłaty począwszy od 1 stycznia 2013 roku, z uwagi na skuteczne wypowiedzenie jej pismem z dnia 16 listopada 2012 r. oraz zmianę wartości gruntu, która została ustalona na kwotę 13 173 000 zł.

Po rozpoznaniu apelacji powoda, wyrokiem z dnia 7 lutego 2017 r., Sąd Apelacyjny w W. uchylił wyrok Sądu pierwszej instancji.

Sąd drugiej instancji stwierdził, że Sąd Okręgowy naruszył szereg przepisów procesowych - w szczególności: art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c., art. 285 § 1 k.p.c., art. 286 k.p.c. i art. 328 § 2 k.p.c., a naruszenia te doprowadziły do uznaniu w sposób dowolny za prawidłową opinii biegłego E. W. w zakresie określenia wartości nieruchomości, mimo że była ona sporządzona z naruszeniem prawa.

Zdaniem Apelacyjnego, sporządzona przez biegłego opinia nie zawierała wymaganych prawem informacji lub zawierała je w bardzo ograniczonym dla kontroli zakresie. Opinia ta nie zawierała m.in. opisu nieruchomości będącej przedmiotem wyceny oraz jej charakterystyki, również z uwagi na niedostateczne uwzględnienie obciążenia nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi, co przyznał sam biegły, powołując się na brak dokumentów mających istotne znaczenie dla wyceny. W szczególności brak informacji o zakresie ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości z powodu obciążenia jej ograniczonym prawem rzeczowym na rzecz użytkowników wieczystych innych nieruchomości, polegającym na prawie przejazdu i parkowania.

Ponadto Sąd Apelacyjny wskazał, że sporządzona przez biegłego opinia w sprawie nie mogła stanowić podstawy rozstrzygnięcia również z tego powodu, że zgodnie z art. 156 ust. 1 u.g.n. rzeczoznawca majątkowy sporządza na piśmie opinię o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego, który z kolei stanowi podstawę do ustalenia nowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego według art. 77 u.g.n. i następnych.

Ze znajdujących się w materiale dowodowym wyjaśnień biegłego wynika natomiast, że brak niezbędnych dokumentów nie pozwalał mu na sporządzenie operatu szacunkowego, co skutkowało przedstawieniem jedynie opinii.

Z tych względów, zdaniem Sądu Apelacyjnego, konieczne jest przeprowadzenie postępowania dowodowego w całości, które ograniczy się w rozpoznawanej sprawie do sporządzenia operatu szacunkowego przez biegłego sądowego, ewentualnie uzupełnienie sporządzonej wyceny, po uprzednim prawidłowym zobowiązaniu stron do złożenia niezbędnych, a będących w ich posiadaniu dokumentów, a w przypadku odmowy złożenia lub niewykonania zobowiązania, oceny takiego zachowania stron na podstawie art. 233 § 2 k.p.c.

Pozwany Skarb Państwa - Prezydent miasta W. zaskarżył w całości ww. wyrok Sądu Apelacyjnego w (...) zarzucając Sądowi drugiej instancji naruszenie przepisu art. 386 § 4 k.p.c. przez uchylenie wyroku Sądu Okręgowego w W. z dnia 15 lipca 2015 r. i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania temu Sądowi, pomimo że Sąd pierwszej instancji prawidłowo rozpoznał istotę sprawy, a wydanie

wyroku reformatoryjnego nie wymaga przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 394¹ § 1¹ k.p.c. - w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 16 września 2011 r. o zmianie ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 233, poz. 1381) - zażalenie do Sądu Najwyższego przysługuje stronie także w razie uchylenia przez sąd drugiej instancji wyroku sądu pierwszej instancji i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Obowiązujący aktualnie model apelacji pełnej zakłada, że sąd drugiej instancji rozpoznaje sprawę w granicach zaskarżenia dokonuje własnych ustaleń faktycznych, bazując na materiale zebranym w pierwszej instancji i prowadząc w razie potrzeby własne postępowanie dowodowe oraz stosuje właściwe przepisy prawa materialnego. Postępowanie apelacyjne powinno więc, co do zasady zakończyć się wydaniem merytorycznego orzeczenia rozstrzygającego definitywnie spór między stronami.

Zgodnie z art. 386 § 4 k.p.c., poza wypadkami określonymi w § 2 i 3, sąd drugiej instancji może uchylić zaskarżony wyrok i przekazać sprawę do ponownego rozpoznania tylko w razie nierozpoznania przez sąd pierwszej instancji istoty sprawy albo, gdy wydanie wyroku wymaga przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości.

Przewidziane w art. 394¹ § 1¹ k.p.c. zażalenie jest skierowane przeciwko uchyleniu przez Sąd drugiej instancji wyroku lub postanowienia, co do istoty sprawy i przekazaniu sprawy do ponownego rozpoznania, a więc ocenie Sądu Najwyższego może być poddany jedynie ewentualny błąd sądu odwoławczego przy kwalifikowaniu określonej sytuacji procesowej, jako odpowiadającej powołanej podstawie orzeczenia kasatoryjnego. Ustawowe przesłanki uchylenia orzeczenia Sądu drugiej instancji, zostały w art. 386 § 4 k.p.c., zakreślone wąsko, stąd w przypadku wniesienia zażalenia kognicja Sądu Najwyższego ogranicza się do skontrolowania, czy istotnie doszło do nierozpoznania istoty sprawy lub też czy faktycznie istnieje w realiach rozpoznawanej sprawy konieczność przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości.

W badanej sprawie Sąd Apelacyjny prawidłowo przyjął, że z uwagi na szereg naruszeń przepisów prawa procesowego - szczegółowo omówionych w uzasadnieniu jego orzeczenia - konieczne jest przeprowadzenie postępowania dowodowego w całości. Wymaga podkreślenia, że w realiach rozpoznawanej sprawy kluczowe znaczenie ma prawidłowe ustalenie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości. Wynika to jednoznacznie z brzmienia ww. ustawy o gospodarce nieruchomościami, która w art. 77 ust. 3 wyraźnie stanowi, że aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

W konsekwencji, aby sąd powszechny mógł orzec o żądaniu - a zatem w przedmiotowej sprawie o tym, czy wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej było uzasadnione - musi przede wszystkim dysponować odpowiednimi ustaleniami faktycznymi, co do wartości nieruchomości.

Wymaga także podkreślenia, że ustalenia tego rodzaju nie mogą być czynione w sposób dowolny, ale przeciwnie muszą odbywać się zgodnie z art. 156 § 1 u.g.n. w oparciu o sporządzoną na piśmie przez rzeczoznawcę majątkowego opinię o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego.

Skoro w rozpoznawanej sprawie niesporne jest, że wymagany przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami operat szacunkowy nie został w ogóle sporządzony, a Sąd pierwszej instancji rozstrzygając oparł się jedynie na opinii biegłego - która, co Sąd Apelacyjny stwierdził została przygotowana z naruszeniem znajdujących zastosowanie przepisów - to konieczne jest przeprowadzenie, wolnego od uchybień, postępowania dowodowego w całości.

Z tych względów na podstawie art. 398¹⁴ w zw. z art. 394¹ § 3 k.p.c. oraz art. 108 § 1 w zw. z art. 391 § 1, art. 398²¹ i art. 394¹ § 3 k.p.c. orzeczono, jak w sentencji.

jw

r.g.