

POSTANOWIENIE

Dnia 27 lutego 2020 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Krzysztof Pietrzykowski

w sprawie z powództwa F. Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G.

przeciwko Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta G.

o ustalenie,

na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 27 lutego 2020 r.,

na skutek skargi kasacyjnej strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego w T.

z dnia 31 maja 2019 r., sygn. akt VIII Ca (...),

- 1. odmawia przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania;**
- 2. zasądza od powódki na rzecz Skarbu Państwa - Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej kwotę 4050 (cztery tysiące pięćset) złotych tytułem kosztów postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

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. W niniejszej sprawie powód wniósł skargę kasacyjną, a dla uzasadnienia wniosku o przyjęcie jej

do rozpoznania powołał się na występowanie na tle tej sprawy istotnego zagadnienia prawnego, a także o potrzebę wykładni przepisów budzących wątpliwości. Istotne zagadnienie prawne dotyczy tego, czy w postępowania związanych z aktualizacją wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości, wystarczające jest dla udowodnienia swojego stanowiska przez właściciela gruntu posługiwanie się prywatną opinią rzeczoznawcy majątkowego, uzyskaną przed wszczęciem postępowania, która zresztą była podstawą dla dokonania aktualizacji wysokości opłaty, czy też, ze względu na to, że chodzi o wiadomości specjalne, obowiązkowe jest udowodnienie swoich racji przez właściciela w drodze opinii biegłego sądowego. Kwestia ta nie powinna jednak budzić wątpliwości. Rzeczywiście z art. 78 ust. 3 u.g.n. wynika wyraźnie, że ciężar dowodu co do aktualizacji wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego spoczywa na właścicielu nieruchomości. Jednocześnie jednak norma ta nie przewiduje legalnej teorii dowodów, tzn. nie wskazuje wyłącznych dowodów pozwalających na udźwignięcie tego ciężaru. Przedstawienie zatem przez właściciela nieruchomości operatu szacunkowego przygotowanego przez profesjonalistę - rzeczoznawcę majątkowego, działającego zgodnie z zasadami jego deontologii zawodowej, niewątpliwie oznacza, że ciężar został udźwignięty przez właściciela. Gdy następnie, wskutek wniesienia sprzeciwu od orzeczenie SKO, sprawa trafia do sądu, nie zmieniają się zasady rozkładu ciężaru dowodu. O ile art. 78 ust. 3 u.g.n. działa jako *lex specialis* względem art. 6 k.c. co do tego, na kim spoczywa ciężar dowodu wykazania nowej kwoty należnej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, o tyle z tej, specjalnej przecież, normy prawnej nie wynika ograniczenie środka dowodowego do opinii biegłego sądowego. Co więcej, względy wykładni systemowej wymagają odczytania art. 78 ust. 3 u.g.n. w zw. z art. 77 ust. 3 u.g.n., co prowadzi do wniosku, że właściwym środkiem dowodowym jest opinia rzeczoznawcy majątkowego, uzyskana przed dokonaniem aktualizacji, co skutecznie, z uwagi na status zawodowy, chroni użytkowników wieczystych przed dowolnością dokonywania aktualizacji. W tym stanie rzeczy wskazane w skardze zagadnienie prawne nie budzi wątpliwości i daje się łatwo wyjaśnić stosując podstawowe zasady wykładni prawa. Dodać jeszcze trzeba, że istnieje utrwalone orzecznictwo sądowe, w tym Sądu Najwyższego, przywołane

zresztą nawet w samej skardze kasacyjnej, z której wynika, że rozkład ciężaru dowodu wynikający z art. 78 ust. 3 w zw. z art. 77 ust. 3 u.g.n. dotyczy całego postępowania aktualizacyjnego, tak w jego fazie administracyjnej, jak i sądowej. Podobnie, nie przekonuje do przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania powoływana przez skarżącego potrzeba wykładni przepisów prawa budzących wątpliwości, a to dlatego, że uzasadnienie jest w istocie zbieżne z uzasadnieniem zagadnienia prawnego. Nie występuje rozbieżność w orzecznictwie sądowym, a nawet w literaturze, ponieważ nigdzie nie jest powoływane stanowisko, że w postępowaniu aktualizacyjnym w fazie sądowej jedynym środkiem dowodowym, za pomocą którego właściciel nieruchomości miałby dowodzić zasadność swojej racji jest opinia biegłego sądowego, co zresztą oznaczałoby automatycznie konieczność przeprowadzania takiej opinii w każdym tego rodzaju postępowaniu, mimo istnienia już opinii rzeczników majątkowych o obiektywnym charakterze gwarantowanym ich statusem.

W skardze kasacyjnej wniesionej w niniejszej sprawie nie została wykazana żadna z okoliczności wskazanych w art. 398⁹ § 1 k.p.c., dlatego Sąd Najwyższy odmówił przyjęcia skargi do rozpoznania.