

Sygn. akt IV CZ 98/17

## POSTANOWIENIE

Dnia 17 stycznia 2018 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Władysław Pawlak (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Mirosław Bączyk

SSN Bogumiła Ustjanicz

w sprawie z powództwa P. Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w [...] przeciwko Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta [...] o aktualizację opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 17 stycznia 2018 r., zażalenia strony pozwanej na wyrok Sądu Apelacyjnego w [...] z dnia 19 maja 2017 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok, pozostawiając rozstrzygnięcie o kosztach postępowania zażaleniowego w orzeczeniu kończącym postępowanie w sprawie.**

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 3 marca 2016 r. Sąd Okręgowy w [...] w sprawie z powództwa „P.” sp. z o.o. w [...] przeciwko Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta [...] ustalił, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w [...] przy ul. J. 20, składającej się z działki nr 78/2, o powierzchni 36 383 m<sup>2</sup>, objętej księgą wieczystą .../2, od dnia 1 stycznia 2012 r. wynosi 300 127,02 zł, przy czym w pierwszym roku płatności opłata ta wynosi 96 112,04 zł, w drugim - 198 119,53 zł, a w trzecim roku od aktualizacji jest równa kwocie 300 127,02 zł.

Według ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd pierwszej instancji, w dniu 27 lipca 2011 r. Prezydent Miasta [...] wypowiedział stronie powodowej wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości i ustalił ją na kwotę 360 747 zł, przy uwzględnieniu jej rynkowej wartości (12 024 900 zł) i trzyprocentowej stawki. Na skutek wniosku strony powodowej, w którym zakwestionowała wysokość nowej opłaty rocznej, Samorządowe Kolegium Odwoławcze w [...] orzeczeniem z dnia 15 lipca 2014 r. uznało ten wniosek za zasadny. Od tego orzeczenia Prezydent Miasta [...] wniósł sprzeciw. Decyzją Prezydenta Miasta [...] z dniem 15 stycznia 2015 r. przysługujące stronie powodowej prawo użytkowania wieczystego tego gruntu uległo przekształceniu w prawo własności.

Na podstawie dowodu z opinii biegłej sądowej Sąd pierwszej instancji określił wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości, według stanu na dzień 27 lipca 2011 r. na kwotę 10 004 234 zł. Powołując się na przepisy art. 238 k.c. w zw. z art. 71, art. 77 ust. 2a, art. 78 i art. 80 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j. t. Dz. U. z 2016, poz. 2147 ze zm.: dalej: „u.g.n.”) ustalił opłatę roczną i określił wysokość płatności odpowiednio za pierwszy, drugi, trzeci rok oraz kolejne lata aktualizacji w kwotach określonych w sentencji wyroku.

W wyniku apelacji strony powodowej, Sąd Apelacyjny w [...] zaskarżonym wyrokiem uchylił wyrok Sądu pierwszej instancji, przekazując sprawę do

ponownego rozpoznania. Sąd drugiej instancji rozpoznając sprawę, w kontekście zarzutu apelacji naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 4 pkt 16 u.g.n. i § 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 ze zm; dalej: „rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r.”) na podstawie art. 157 ust. 3 u.g.n., zwrócił się do Pomorskiego Towarzystwa Rzeczoznawców Majątkowych w [...] o ocenę prawidłowości operatu szacunkowego sporządzonego przez biegłą sądową w postępowaniu przed Sądem Okręgowym, które w opinii z dnia 10 lutego 2017 r. stwierdziło, że przedmiotowy operat nie spełnia wymogów określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami i rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r., gdyż biegła sądowa dopuściła się błędu, polegającego na oszacowaniu nieruchomości według wartości brutto, która w jej operacie szacunkowym została określona jako wartość netto. W części sprawozdawczej operatu, biegła sądowa odnosząc się do analizy cen gruntów o przeznaczeniu przemysłowo - usługowym w tabeli nr 1 wskazała ceny jednostkowe za 1 m<sup>2</sup> brutto, jednak opisała je jako ceny netto. W związku z tym, że zgodnie z art. 157 ust. 1a u.g.n., operat szacunkowy, w odniesieniu do którego została wydana ocena negatywna, od dnia jej wydania traci charakter opinii o wartości nieruchomości, o której mowa w art. 156 ust. 1 u.g.n., zdaniem Sądu drugiej instancji zachodzi potrzeba przeprowadzenia postępowania dowodowego w tej materii, przy czym operat szacunkowy jest podstawą orzeczenia kończącego postępowanie w tej sprawie, a zatem głównym elementem kształtującym sytuację faktyczną i prawną stron. Przeprowadzenie uzupełniającego postępowania dowodowego we wskazanym zakresie i dokonanie oceny zebranego w sprawie materiału dowodnego, a nadto poczynienie ustaleń faktycznych przez Sąd drugiej instancji, pozbawiłoby strony możliwości ich weryfikacji w toku instancji.

W zażaleniu strona pozwana domagała się uchylecia powyższego wyroku i przekazania sprawy Sądowi drugiej instancji do ponownego rozpoznania. Zarzuciła naruszenie art. 386 § 4 k.p.c., gdyż Sąd pierwszej instancji prawidłowo rozpoznał istotę sprawy, a wydanie wyroku reformatoryjnego nie wymagało przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W postępowaniu wywołanym zażaleniem strony, skierowanym na podstawie art. 394<sup>1</sup> § 1<sup>1</sup> k.p.c. przeciwko uchyleniu przez sąd drugiej instancji wyroku sądu pierwszej instancji i przekazaniu sprawy do ponownego rozpoznania, ocenie podlega jedynie prawidłowość zakwalifikowania przez sąd odwoławczy określonej sytuacji procesowej jako odpowiadającej powołanej przez ten sąd podstawie orzeczenia kasatoryjnego. Ocena ta nie obejmuje natomiast zarówno merytorycznego stanowiska prawnego sądu drugiej instancji, jak i prawidłowości zastosowania przepisów prawa procesowego, które nie odnoszą się do kwalifikacji powstałej sytuacji procesowej w kontekście przesłanek z art. 386 § 4 k.p.c. Oznacza to, że Sąd Najwyższy sprawdza jedynie, czy rzeczywiście doszło do nierozpoznania przez sąd pierwszej instancji istoty sprawy, albo czy wydanie wyroku wymaga przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości (zob. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 2013 r., II CZ 79/13, nie publ., z dnia 24 stycznia 2014 r., V CZ 87/13, nie publ., z dnia 22 lipca 2015 r. I UZ 6/15, nie publ.). Wszelkie inne wady, dotyczące naruszeń prawa materialnego, czy też procesowego (poza nieważnością postępowania - art. 386 § 2 k.p.c.), nie uzasadniają uchylenia orzeczenia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania. Wszystkie tego rodzaju braki powinny być w systemie apelacji pełnej załatwiane bezpośrednio w postępowaniu apelacyjnym (por. postanowienia Sądu Najwyższego: z dnia 19 grudnia 2012 r., II CZ 141/12, nie publ.; z dnia 2 października 2014 r., IV CZ 68/14, nie publ.).

Zgodnie z utrwalonym stanowiskiem Sądu Najwyższego, nierozpoznanie istoty sprawy zachodzi wówczas, gdy sąd pierwszej instancji nie odniósł się do tego, co było przedmiotem sprawy, lub gdy zaniechał zbadania materialnej podstawy żądania albo merytorycznych zarzutów strony, niezasadnie uznając, że konieczność taka nie zachodzi ze względu na występowanie materialno-prawnych lub procesowych przesłanek, które unicestwiają roszczenie (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 23 września 1998 r., II CKN 897/97, OSNC 1999, nr 1, poz. 22, z dnia 13 marca 2014 r., I CZ 10/14 i z dnia 6 sierpnia 2014 r., I CZ 48/14, nie publ.). Nierozpoznanie istoty sprawy ma miejsce także w razie dokonania przez sąd pierwszej instancji oceny prawnej żądania bez ustalenia podstawy faktycznej,

co wymagałoby czynienia kluczowych ustaleń po raz pierwszy w instancji odwoławczej; respektowanie uprawnień stron wynikających z zasady dwuinstancyjności postępowania sądowego uzasadnia w takich wypadkach uchylenie orzeczenia (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 5 grudnia 2012 r., I CZ 168/12, OSNC 2013, nr 5, poz. 68, z dnia 23 września 2016 r., II CZ 73/16, nie publ., z dnia 8 marca 2017 r., IV CZ 126/16 nie publ. i z dnia 8 marca 2017 r., IV CZ 130/16, nie publ.).

Uchylenie wyroku z powodu nierozpoznania istoty sprawy będzie zatem uzasadnione między innymi wtedy, gdy sąd pierwszej instancji nie zbada podstaw pozwu, nie przeprowadzi w tym zakresie postępowania dowodowego i nie dokona wyczerpującej oceny materialno-prawnych przesłanek żądania w ustalonym stanie faktycznym. Nieuprawniona jest jednak teza, iż o nierozpoznaniu istoty sprawy, świadczy potrzeba poczynienia nowych ustaleń, co do okoliczności faktycznych sprawy, choćby decydujących z punktu widzenia kierunku jej rozstrzygnięcia. (zob. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 9 sierpnia 2016 r., II CZ 113/16, nie publ., z dnia 20 stycznia 2015 r., V CZ 91/14 nie publ. oraz z dnia 5 marca 2015 r., V CZ 126/14, nie publ.).

Z kolei ocenę, czy sprawa wymaga przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości, należy odnieść do tych dowodów, które dla rozpoznania istoty sprawy miałyby zasadnicze znaczenie, zaś przeprowadzone przez Sąd pierwszej instancji dowody nie były istotne dla rozstrzygnięcia sprawy (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 17 kwietnia 2013 r., V CZ 129/12, nie publ. i z dnia 20 lutego 2015 r., V CZ 119/14, nie publ.). Przeprowadzenie przez Sąd drugiej instancji takich dowodów i poczynienie na ich podstawie niezbędnych ustaleń faktycznych, a następnie dokonanie ich koniecznej, pełnej oceny prawnej, pozbawiłoby uczestników możliwości kwestionowania ustalonej podstawy faktycznej z powodu zakazu oparcia skargi kasacyjnej na zarzutach dotyczących ustalenia faktów i oceny dowodów (art. 398<sup>3</sup> § 3 k.p.c.) oraz ze względu na związanie Sądu Najwyższego ustaleniami faktycznymi stanowiącymi podstawę zaskarżonego orzeczenia, (art. 398<sup>13</sup> § 2 k.p.c.).

Sąd Apelacyjny na uzasadnienie kasatoryjnego wyroku podniósł, iż wskutek dyskwalifikacji operatu szacunkowego, na którym Sąd pierwszej instancji oparł ustalenia faktyczne i który miał zasadnicze znaczenie dla rozstrzygnięcia istoty sprawy, konieczne jest w tej materii przeprowadzenie nowego postępowania dowodowego, zaś uczynienie tego przez Sąd drugiej instancji pozbawiłoby strony prawa do weryfikacji ustaleń w trybie kontroli instancyjnej.

Jakkolwiek przepis art. 157 ust. 1a u.g.n. (określający skutki wydania negatywnej opinii w odniesieniu do operatu szacunkowego), został uchylony z dniem 1 września 2017 r., ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1509), ale z mocy przepisów przejściowych tej noweli (art. 4 pkt 4), ma w tej sprawie zastosowanie.

Komisja Arbitrażowa przy [...] Towarzystwie Rzeczoznawców Majątkowych w opinii z dnia 10 lutego 2017 r. zdyskwalifikowała operat szacunkowy sporządzony przez biegłą sądową tylko z tego powodu, że biegła określiła wartość rynkową nieruchomości brutto, pomimo opisanie jej jako wartości netto, co stanowiło naruszenie art. 175 ust. 1 u.g.n. oraz § 3 ust. 2 i § 56 ust. 1 pkt 9 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. Należy jednak zauważyć, że biegła sądowa J.I. uwzględniając powyższy zarzut złożyła w toku postępowania przed tą Komisją wyjaśnienie oraz uzupełniającą opinię (k. 243-246), określając wartość nieruchomości netto i brutto, przy wskazaniu w wypadku nieruchomości przyjętych do porównania cen 1 m<sup>2</sup> brutto i netto. Poza tym, jak wynika z opinii Komisji, operat szacunkowy biegłej sądowej spełniał pozostałe wymogi określone w art. 7, art. 150 ust. 1 i 2, art. 151 ust. 1, art. 152 ust. 1 i 2, art. 152 ust. 1, art. 154, art. 155 ust. 1 i art. 156 u.g.n., a także § 3 ust. 1, § 4 ust. 1-3, § 55 ust. 1 i 2, § 56 ust. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 i § 57 ust. 1 rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r.

W tych okolicznościach, skoro stwierdzone uchybienia operatu szacunkowego, który stanowił podstawę ustaleń faktycznych Sądu pierwszej instancji, wymagają jego zmiany i uzupełnienia jedynie w zakresie opisu oszacowanie nieruchomości, tj. według wartości netto, z czym wiąże się konieczność weryfikacji przyjętej w opinii wartości o kwotę podatku od

towarów i usług, to mogą być one uzupełnione w postępowaniu apelacyjnym, zaś zaistniała w tym względzie sytuację procesową nie można zakwalifikować jako nierozpoznania przez Sąd Okręgowy istoty sprawy, względnie, by zachodziła konieczność przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości, jak tego wymaga art. 386 § 4 k.p.c.

W tym stanie rzeczy, Sąd Najwyższy orzekł na podstawie art. 398<sup>16</sup> k.p.c. w zw. z art. 394<sup>1</sup> § 3 k.p.c., a o kosztach postępowania zażaleniowego w oparciu o przepisy art. 108 § 2 k.p.c. w zw. z art. 394<sup>1</sup> § 3 k.p.c., art. 398<sup>21</sup> k.p.c. i art. 391 § 1 k.p.c.

kc

jw