



Sygn. akt V CSK 104/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 kwietnia 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Krzysztof Pietrzykowski (przewodniczący)

SSN Roman Trzaskowski

SSN Bogumiła Ustjanicz (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa L. Sp. z o.o. spółki komandytowej w J.
przeciwko Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta W.
o ustalenie,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 26 kwietnia 2019 r.,
skargi kasacyjnej powódki od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...] z dnia 17 października 2017 r., sygn. akt I ACa [...],

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi
Apelacyjnemu w [...] do ponownego rozpoznania oraz
rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Apelacyjny w [...] oddalił apelację powódki od wyroku Sądu Okręgowego w W. z dnia 19 listopada 2014 r., którym zostało ustalone, że opłata roczna za użytkowanie wieczyste opisanej nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym powódki wynosi 60 372 zł od stycznia 2009 r., 118 334,28 zł od stycznia 2010 r. i 176 296,56 zł od stycznia 2011 r. Z ustaleń faktycznych Sądu Okręgowego wynika, że powódka uzyskała prawo użytkowania wieczystego do dnia 5 grudnia 2089 r. opisanej nieruchomości, której właścicielem jest Skarb Państwa – Prezydent miasta W.. W dniu 19 grudnia 2008 r. pozwany wypowiedział powódce dotychczasową opłatę roczną w wysokości 30 186 zł, powołując się na wzrost wartości nieruchomości. Zaproponował nową wysokość opłaty w kwocie 176 296, 56 zł, która stanowiła 3% zaktualizowanej wartości nieruchomości w wysokości 5 876 552 zł. W zainicjowanym odwołaniu powódki postępowaniu przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w W. ustalono, że opłata powinna wynosić 158 666,90 zł od dnia 1 stycznia 2009 r. Powódka domagała się zaliczenia na poczet różnicy pomiędzy opłatą nowoustaloną a dotychczasową wartości poczynionych nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno – użytkowe gruntu, które spowodowały wzrost wartości nieruchomości oraz nakładów na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej w łącznej wysokości 294 870 zł. W tym postępowaniu ustalono, że nakłady były poczynione i powódka przystała na obniżenie proponowanej opłaty o 10%. Złożenie sprzeciwu przez powódkę spowodowało przeniesienie postępowania na drogę sądową. Powódka podtrzymała wniosek o zaliczenie wartości tych nakładów na poczet różnicy pomiędzy opłatami.

Wartość nieruchomości na dzień 31 grudnia 2008 r. Sąd Okręgowy ustalił na podstawie opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości R. A. na kwotę 7 248 000 zł. Biegły stwierdził, że w związku z brakiem nieruchomości podobnych, ustalenie wartości nakładów może być dokonane na podstawie art. 77 ust. 4 do 6 u.g.n., w sposób uregulowany w § 35 ust. 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: „rozp.”) przez

określenie różnicy wartości nieruchomości według jej stanu uwzględniającego nakłady, pomniejszenie o wartość gruntu i zastosowanie wskaźnika przeliczeniowego, dotyczącego udziału nakładów koniecznych w łącznej wartości. Strukturę tych nakładów przejął z operatu szacunkowego z dnia 20 maja 2010 r., sporządzonego przez rzeczoznawcę M. C. na zlecenie powódki. Sąd stwierdził, że skoro pozwany nie zaakceptował ustaleń i wniosków zawartych w operacie, to nie może on być podstawą ustaleń i powódka powinna udowodnić rodzaj, charakter i wartość nakładów, których zaliczenia żąda. Tym samym część opinii biegłego dotycząca cech nakładów nie posiada wartości dowodowej i nie może stanowić podstawy określenia ich wartości. Wyliczenie nie jest możliwe bez przedstawienia przez powódkę dokumentacji związanej z całą inwestycją. Złożenie operatu i fragmentarycznej dokumentacji nie zwolniło powódki od powinności przedstawienia materiałów źródłowych. Biegły uznał, że te dokumenty były niewystarczające do dokonania wyliczeń. Powódka nie złożyła ani dalszych dokumentów, ani innego wniosku dowodowego. Sąd Okręgowy stwierdził, że przedmiotem rozliczeń powinno być wartościowe określenie nakładów, a zatem zaliczeniu na poczet opłaty podlegała ta ich część, która spełniała wymagania określone w ustawie, a nie koszt nakładów. Powództwo w tym zakresie nie mogło być uwzględnione, wobec nieudowodnienia żądania.

Sąd Apelacyjny wskazał, że zakres rozpoznania sprawy został ograniczony przez powódkę do zaliczenia na poczet opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nakładów koniecznych określonych w art. 77 ust. 6 u.g.n., dokonanych przez nią, a obejmujących prace rozbiórkowe, wymianę gruntu i wycinkę drzew. Przeprowadził dowód z opinii innego biegłego z zakresu kosztorysowania i rozliczania robót budowlanych oraz wyceny nieruchomości, sporządzonej przez K. N., z której wynika, że żadne z tych nakładów nie podlegają zaliczeniu na poczet opłaty, ponieważ nie były to nakłady konieczne, zwiększające wartość gruntu. Zakwalifikował je jako nakłady inwestycyjne, poniesione w związku z budową pawilonu handlowego. Zaliczeniu mogły podlegać nakłady na grunt, które wpływają na poprawę atrybutów cenotwórczych, jak położenie, dostępność komunikacyjna, dostępność uzbrojenia, parametry własne. W ocenie biegłego wymiana gruntu była związana z prowadzoną przez powódkę inwestycją – budową

pawilonu handlowego. Również z opinii biegłego wydanej w postępowaniu przed Sądem pierwszej instancji wynikało, że nie było podstaw do zaliczenia nakładów, zgodnie z art. 77 ust. 4 i 5 u.g.n., z uwagi na niewykazanie ich poniesienia i niemożność zweryfikowania. Trafnie przyjął Sąd Okręgowy, że dla wyliczenia wzrostu wartości gruntu na skutek poczynienia nakładów nie była przydatna opinia sporządzona przez M. C. na zlecenie powódki, ponieważ ma ona jedynie moc dokumentu prywatnego. Doprowadziło to do słusznego wniosku, że powódka nie udowodniła dokonania nakładów, które mogłyby podlegać zaliczeniu na podstawie art. 77 ust. 6 u.g.n., bo nie wykazała, iż spowodowały one wzrost wartości gruntu. Za niezasadne uznał zarzuty naruszenia § 35 ust. 4 oraz § 28 ust. 6-7 w związku z § 35 ust. 3 pkt 21 rozp. Uzupełniające postępowanie nie dało podstaw do zakwestionowania stanowiska zawartego w wyroku Sądu Okręgowego.

Powódka w skardze kasacyjnej powołała obie podstawy przewidziane w art. 398³ § 1 k.p.c. Podniosła zarzuty naruszenia przepisów postępowania co do art. 278 § 1 w związku z art. 285 § 1 k.p.c. i art. 77 ust. 6, art. 77 ust. 4 u.g.n. oraz § 35 ust. 3 i § 28 ust. 6-7 rozp. przez oparcie wyroku na opiniach (podstawowej i uzupełniającej) biegłego K. N., które nie dotyczyły nakładów w postaci rozbiórki, wycinki, przesadzeń, ochrony drzew i zagęszczenia gruntu. Uchybienie art. 217 § 3 w związku z art. 227 k.p.c. i art. 6 k.c. polegało na pominięciu wniosku o powołanie nowego biegłego z zakresu rzeczoznawstwa majątkowego i kosztorysowania robót budowlanych, chociaż sprawa nie została dostatecznie wyjaśniona. Uzasadnienie wyroku nie zawierało, sprzecznie z art. 328 § 2 w związku z art. 391 § 1 k.p.c., wyjaśnienia przyczyn nieuwzględnienia zarzutu powódki dotyczącego przyjętej metody wyceny nakładów. Naruszenie prawa materialnego skarżąca odniosła do niezastosowania art. 77 ust. 6 w związku z art. 77 ust. 4 u.g.n., § 28 ust. 6 i 7 rozp. oraz § 35 ust. 3 pkt 1 rozp., chociaż została określona wartość rynkowa nieruchomości wraz z poniesionymi nakładami. Zaniechanie dokonania przez Sąd Apelacyjny kwalifikacji nakładów, które zostały poniesione przez powódkę i były niezbędne do korzystania z nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem, doprowadziło do naruszenia art. 77 ust. 6 w związku z art. 77 ust. 4 u.g.n. Skarżąca domagała się uchylenia zaskarżonego wyroku w całości i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi drugiej instancji.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna może być oparta, stosownie do art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c., na podstawie naruszenia przepisów postępowania, jeżeli uchybienie tym przepisom mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy. Chodzi o taką sytuację, w której następstwa stwierdzonych nieprawidłowości były tak doniosłe, że współkształtowały lub mogły kształtować treść zaskarżonego orzeczenia. Musi zachodzić szczególnie związek pomiędzy tym uchybieniem a wynikiem sprawy. W skardze kasacyjnej powódki zostały podniesione zarzuty naruszenia przepisów postępowania, które powinny być rozpoznane w pierwszej kolejności, ponieważ ocena prawidłowości wykładni i zastosowania prawa materialnego może być dokonywana, gdy ustalony w postępowaniu przed sądem drugiej instancji stan faktyczny, będący podstawą zaskarżonego wyroku, którym Sąd Najwyższy jest związany, stosownie do art. 398¹³ § 2 k.p.c., nie budzi zastrzeżeń.

Z art. 217 § 3 k.p.c. wynika, że sąd pomija twierdzenia i dowody, jeżeli są powoływane jedynie dla zwłoki lub okoliczności sporne zostały już dostatecznie wyjaśnione. Uregulowanie to stanowi wyraz zakazu utrudniania czy hamowania postępowania sądowego. Powoływanie środków dowodowych dla zwłoki tłumaczone jest jako działania strony zmierzające do wprowadzenia do postępowania dowodów nieprzydatnych dla ustalenia twierdzonych okoliczności faktycznych, pozbawionych związku między twierdzeniami i dowodami a faktami, które mają być ustalone albo zbytecznych, z uwagi na wyjaśnienie okoliczności, które miałyby być wykazane tymi dowodami. Wyjaśnienie okoliczności spornych ma miejsce wówczas, gdy nie budzą one wątpliwości sądu, ponieważ doszło do uzgodnienia ich między stronami, jak też gdy okoliczności objęte zgłoszonym środkiem dowodowym zostały wyjaśnione, zgodnie z twierdzeniami strony powołującej dowód (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 października 1999 r., I PKN 316/99, OSNAPiUS 2001, nr 5, poz. 151, z dnia 12 stycznia 2001 r., III CKN 1393/00, niepubl., z dnia 17 kwietnia 2008 r., I CSK 543/07, niepubl., z dnia 25 sierpnia 2016 r., V CSK 682/15, niepubl., z dnia 12 kwietnia 2018 r., II CSK 355/17, niepubl.). Nie uzasadnia uznania dowodu zgłoszonego na krótko przed ostatnim posiedzeniem wyznaczonym dla przeprowadzenia rozprawy, jako powoływanego jedynie dla zwłoki, jeżeli przeczą temu powoływane przez stronę

względy, a nie ma podstaw do przyjęcia, że jest spóźniony. Do pominięcia twierdzenia faktycznego strony powoływanego jedynie dla zwłoki może dojść wówczas, gdy nie może ono mieć znaczenia dla oceny żądania lub obrony. Pominięcie twierdzeń faktycznych strony nie wymaga wydania przez sąd odrębnego postanowienia, a powody które do tego doprowadziły, powinny być przedstawione w uzasadnieniu orzeczenia. Natomiast oddalenie (pominięcie) zgłoszonego środka dowodowego wymaga postanowienia, ponieważ sąd ma obowiązek wypowiedzieć się pozytywnie lub negatywnie w przedmiocie każdego wniosku dowodowego stron.

Odmowa dopuszczenia powoływanych przez stronę dowodów, sprzecznie z regułami przewidzianymi w art. 217 k.p.c., należy do uchybień przepisom postępowania mogących mieć wpływ na wynik sprawy, z uwagi na to, że prowadzi do pozbawienia strony możliwości udowodnienia swoich twierdzeń. Trafnie zarzuciła skarżąca, że doszło do naruszenia przez Sąd Apelacyjny art. 217 § 3 k.p.c. w związku z art. 227 k.p.c., z uwagi na pominięcie zgłoszonego wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego bez wydania odrębnego postanowienia, jak też nieodniesienia się do przyczyn, które spowodowały potrzebę wystąpienia z wnioskiem. Podkreślenia wymaga, że prawidłowe sformułowanie tego zarzutu powinno obejmować także powołanie art. 391 § 1 k.p.c., skoro dotyczy ono postępowania przed sądem drugiej instancji. Natomiast zarzut naruszenia art. 6 k.c. był nieprawidłowy. Przepis ten określa zasadę rozkładu ciężaru dowodu w kontekście uregulowań prawa materialnego. Wady redakcji zarzutu nie wpłynęły jednak na możliwość dokonania jego oceny w postępowaniu kasacyjnym.

Sąd Apelacyjny naruszył przepisy regulujące przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego - art. 278 § 1 w związku z art. 285 § 1 k.p.c. oraz prawa materialnego art. 77 ust. 6 w związku z art. 77 ust. 4 u.g.n. wraz z postanowieniami rozporządzenia wykonawczego, które wskazywały na to, że dowód z opinii biegłego był obligatoryjny dla stwierdzenia, czy i jakie nakłady skarżąca poczyniła, ich wartości oraz wpływu na wartość nieruchomości. Niedogodności związane z nieprzedstawieniem przez powódkę całości dokumentów obrazujących te kwestie, nie mogły uniemożliwić jej wykazania swojego twierdzenia innymi środkami dowodowymi niż tylko biegły z zakresu szacowania nieruchomości. Nie było

podstaw do przyjęcia, że nie doszło do wykazania przez nią faktu zrealizowania nakładów i ich wartości oraz wpływu na wartość nieruchomości, w sytuacji przedstawienia operatu opracowanego na jej zlecenie, wniosku o dopuszczenie dowodu także z opinii biegłego z zakresu innej specjalności niż rzeczoznawca majątkowy. Faktyczne pominięcie wniosku skarżącej było błędne i miało wpływ na treść rozstrzygnięcia. Opinia biegłego K. N. nie została oceniona w aspekcie całości materiału dowodowego oraz wielu wypowiedzi Sądu Najwyższego dotyczących kwestii nakładów koniecznych dokonywanych przez użytkownika wieczystego na oddaną mu nieruchomość, w kontekście wzrostu jej wartości i czynników, które miały wpływ na ten wzrost.

Zarzut naruszenia art. 328 § 2 w związku z art. 391 § 1 k.p.c. może wypełniać podstawę kasacyjną, przewidzianą w art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c., jeżeli nie zawiera ono wszystkich koniecznych elementów albo jest dotknięte oczywistymi brakami, które uniemożliwiają poddanie orzeczenia sądu drugiej instancji kontroli kasacyjnej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 maja 1997 r., II CKN 112/97, z dnia 11 maja 2000 r., I CKN 272/00, z dnia 20 lutego 2003 r., I CKN 65/01, z dnia 15 kwietnia 2016 r., I CSK 278/15, z dnia 24 kwietnia 2018 r., V CSK 292/17, niepublikowane; postanowienia z dnia 22 maja 2013 r., III CSK 293/12, OSNC 2013, nr 12, poz. 149). Odpowiednie stosowanie przez sąd drugiej instancji art. 328 § 2 k.p.c. oznacza, że uzasadnienie tego sądu nie musi zawierać wszystkich elementów przewidzianych dla uzasadnienia sądu pierwszej instancji, ale powinno mieć ustaloną podstawę faktyczną i prawną rozstrzygnięcia. Sąd drugiej instancji ma obowiązek zamieścić w uzasadnieniu takie składniki, które ze względu na treść apelacji i zakres rozpoznania były potrzebne do rozstrzygnięcia sprawy. Ponadto jeżeli sąd drugiej instancji uzupełnił postępowanie dowodowe lub też dokonał odmiennej oceny dowodów już przeprowadzonych i następnie zmienia ustalenia faktyczne sądu pierwszej instancji, to uzasadnieniem musi objąć wywód dotyczący pełnej oceny dowodów i odmiennej podstawy faktycznej orzeczenia. Modyfikacja wymagań uzasadnienia sądu drugiej instancji wynika z art. 378 § 1 k.p.c. nakazującego sporządzenie go także w sposób wskazujący, że wszystkie zarzuty apelacji były rozważone oraz doszło do rozpatrzenia wszystkich zgłaszanych przez strony wniosków (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 lutego 2013 r., III CSK

70/12, z dnia 19 czerwca I CSK 639/12, z dnia 14 września 2017 r., V CSK 666/16, niepublikowane). Wymagań tych nie spełnia uzasadnienie zaskarżonego wyroku. Sąd Apelacyjny nie zawarł w nim wywodów uwidaczniających, że doszło, zgodnie z art. 378 § 1 k.p.c., do rozpoznania sprawy na nowo, po uzupełnieniu postępowania dowodowego nie dokonał oceny całego zgromadzonego materiału dowodowego, nie odniósł się do zgłoszonego przez powódkę wniosku dowodowego, nie dokonał właściwej oceny stanowiska powódki, jak też nie poddał analizie stanu nieruchomości przed aktualizacją i przyczyn, które wpłynęły na znaczne podwyższenie jej wartości i powiększenie rozmiaru opłaty za użytkowanie wieczyste. Podzielając stanowisko biegłego K. N. Sąd Apelacyjny, nie wypowiedział się co do kwalifikacji nakładów jako koniecznych, objętych art. 77 ust. 6 u.g.n. Trafnie zarzuciła powódka, że niedomagania uzasadnienia zaskarżonego orzeczenia czynią niemożliwym właściwe przeprowadzenie jego kontroli kasacyjnej. Zarzuty naruszenia przepisów postępowania były uzasadnione i miały istotny wpływ na wynik sprawy.

Niedostatecznie ustalony stan faktyczny sprawy uniemożliwia Sądowi Najwyższemu dokonanie merytorycznej oceny podniesionych w skardze kasacyjnej zarzutów naruszenia prawa materialnego. Ocena prawidłowości wykładni i zastosowania przepisów prawa materialnego powołanych w ramach pierwszej podstawy kasacyjnej jest bowiem możliwa tylko wówczas, gdy pozwalają na nią ustalenia faktyczne Sądu drugiej instancji, stanowiące podstawę wydania zaskarżonego wyroku (por. wyrok Sądu Najwyższego: z dnia 11 marca 2003 r., V CKN 1825/00 oraz z dnia 27 czerwca 2013 r., III CSK 270/12, niepublikowane). Jeżeli w uzasadnieniu orzeczenia Sądu drugiej instancji brak ustaleń wchodzących w zakres hipotezy prawa materialnego powoływanego przez stronę, za uzasadnioną należy uznać pierwszą podstawę skargi kasacyjnej. Niezastosowanie art. 77 ust. 6 i przepisów rozporządzenia wykonawczego stanowi konsekwencję braku właściwych ustaleń faktycznych.

Należy jedynie zwrócić uwagę na wykładnię art. 77 ust. 6 u.g.n. dokonaną w orzecnictwie Sądu Najwyższego dotyczącą określania wartości nakładów koniecznych na grunt, których poniesienie wpłynęło na jego cechy techniczno - użytkowe oraz doprowadziło do wzrostu wartości nieruchomości, zawarte

w wyrokach z dnia 30 stycznia 2014 r., III CSK 42/13, z dnia 26 września 2014 r., IV CSK 736/13, z dnia 15 lutego 2018 r., IV CSK 237/17 (niepublikowane). Określenie ich wartości rynkowej dokonane być powinno według zasad objętych rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. Nie mogą stanowić przeszkody dla ustalenia wartości tych nakładów trudności ze zidentyfikowaniem nieruchomości porównywalnych.

Z tych względów zaskarżony wyrok został uchylony na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. Orzeczenie o kosztach postępowania kasacyjnego wynika z zasady wskazanej w art. 108 § 2 w związku z art. 398²¹ k.p.c.

aw

aj