

POSTANOWIENIE

30 czerwca 2026 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Marcin Krajewski

na posiedzeniu niejawnym 30 czerwca 2026 r. w Warszawie
w sprawie z powództwa E.L.
przeciwko Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta K.
o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego,
na skutek skargi kasacyjnej E.L.
od wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie
z 8 marca 2024 r., I ACa 1918/22,

- 1) odmawia przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania;**
- 2) zasądza od E.L. na rzecz Skarbu Państwa-Prokuratorii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej 2700 zł zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego z odsetkami ustawowymi za opóźnienie za czas po upływie tygodnia od dnia doręczenia orzeczenia zobowiązanemu do dnia zapłaty.**

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 8 marca 2024 r. Sąd Okręgowy w Krakowie, na skutek apelacji obu stron, zmienił wyrok Sądu Okręgowego w Krakowie z 27 września 2022 r. m.in. w ten sposób, że podwyższył wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości za lata 2022 i 2023 oraz oddalił apelację powoda.

Powód wniósł skargę kasacyjną od wyroku Sądu Okręgowego, zaskarżając ten wyrok w całości. Wskazał, że w sprawie występują istotne zagadnienia prawne (art. 398⁹ § 1 pkt 1 k.p.c.), w ramach których pyta:

1. czy w przypadku szacowania wartości rynkowej nieruchomości na potrzeby aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości nieobjętej miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego znaczenie powinien mieć cel oddania tej nieruchomości w użytkowanie wieczyste, czy określony dla niej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy kierunek zagospodarowania lub sposób zagospodarowania terenu określony w wydanej dla tej nieruchomości decyzji o warunkach zabudowy?
2. czy sąd jest uprawniony do dopuszczenia dowodu z uzupełniającej opinii biegłego w sytuacji, w której nie wyraził żadnych zastrzeżeń w odniesieniu do prawidłowości lub rzetelności sporządzonej w danej sprawie opinii głównej?
3. czy zlecając biegłemu rzeczoznawcy majątkowemu sporządzenie opinii w formie operatu szacunkowego w celu określenia wartości nieruchomości na potrzeby aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, sąd jest uprawniony do wskazania, że wycena powinna zostać przeprowadzona z uwzględnieniem ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz wydanych dla tej nieruchomości decyzji o warunkach zabudowy, w przypadku gdy cel, na jaki ta nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, nie pokrywa się ani z kierunkiem zagospodarowania tej nieruchomości przewidzianym w studium, ani ze sposobem zagospodarowania terenu określonym w wydanej dla tej nieruchomości decyzji o warunkach zabudowy?

W odpowiedzi na skargę kasacyjną Skarb Państwa wniósł m.in. o odmowę przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania oraz o zasądzenie od powoda na jego rzecz kosztów postępowania kasacyjnego według norm przepisanych.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

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 (art. 398⁹ § 1 k.p.c.). Skarga kasacyjna stanowi nadzwyczajny środek zaskarżenia prawomocnych orzeczeń, którego celem jest ochrona interesu publicznego przez zapewnienie rozwoju prawa, jednolitości orzecznictwa, usunięcie z obrotu prawnego orzeczeń wydanych w postępowaniu dotkniętym nieważnością lub oczywiście wadliwych. Ograniczenie przesłanek do czterech ma zapewnić, że przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania nastąpi jedynie w tych sprawach, w których mogą być zrealizowane te funkcje, a skarga kasacyjna nie stanie się instrumentem wykorzystywanym w każdej sprawie.

Powołanie się na istotne zagadnienie prawne wymaga sformułowania problemu prawnego i wykazania, że ma on precedensowy charakter oraz znaczenie dla rozwoju prawa, co oznacza także znaczenie dla rozstrzygnięcia potencjalnych innych spraw. Problem ten powinien odnosić się do konkretnych przepisów prawa i zostać ujęty w sposób abstrakcyjny, a zarazem wiązać się z rozpoznawaną sprawą (zob. m.in. postanowienia SN: z 13 lipca 2007 r., III CSK 180/07; z 10 kwietnia 2014 r., IV CSK 623/13; z 2 grudnia 2014 r., II CSK 376/14; z 9 kwietnia 2015 r., V CSK 547/14, i z 6 lutego 2026 r., I CSK 719/25).

Pierwszemu z przedstawionych zagadnień nie można obecnie nadać waloru precedensowego. W orzecznictwie Sądu Najwyższego wyrażono już godny podzielenia pogląd, że przy szacowaniu wartości rynkowej nieruchomości na potrzeby aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości należy brać pod uwagę nie tylko cel użytkowania wieczystego, ale również przeznaczenie nieruchomości w oparciu o plan zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku – o studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Wartość rynkowa nieruchomości zależy bowiem od tego, jakim ograniczeniom będzie podlegał użytkownik wieczysty – w związku z celem oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste lub objęciem gruntu określonymi aktami planistycznymi (zob. szerzej wyrok SN z 14 października 2022 r., II CSKP 588/22, oraz wyrok z 24 lutego 2023 r., II CSKP 607/22). W stanie

faktycznym sprawy cele użytkowania wieczystego nie zostały określone w odpowiednich decyzjach administracyjnych stwierdzających nabycie użytkowania wieczystego z mocy prawa. W ocenie Sądu Apelacyjnego, gdyby nawet doszło do ich wskazania, to nie miałyby one obecnie znaczenia („nie byłyby wiążące dla sądu powszechnego”), gdyż od czasu wydania decyzji zmianie uległy okoliczności sprawy.

Za istotne nie można również uznać zagadnienia drugiego, które odnosi się do zakresu uprawnień sądu w przedmiocie prowadzenia postępowania dowodowego. W okolicznościach sprawy sporządzenie opinii uzupełniającej przez biegłego nastąpiło na wniosek pozwanego, który nie był uzasadniony nierzetelnością uprzednio sporządzonej opinii, ale przyjęciem za właściwe innych założeń co do przeznaczenia nieruchomości leżących u podstaw opinii. Inne założenia wynikały z odmiennej oceny materialnoprawnej stanu faktycznego. Nie ulega przy tym wątpliwości, że sąd jest uprawniony do dokonania takiej oceny i zażądania opinii opartej na innych podstawach wynikających z tej oceny.

Odnosząc się do trzeciego z pytań prawnych, na które miałby udzielić odpowiedzi Sąd Najwyższy, należy wspomnieć, że to sąd decyduje o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego, o okolicznościach, na jakie jest dopuszczany, a także o innych elementach mających zdaniem sądu znaczenie z perspektywy dokonywanej później subsumpcji, które powinien wziąć pod uwagę biegły. Treść opinii mającej znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy jest w ten sposób determinowana oceną materialnoprawną dokonaną przez sąd – w tym wypadku co do oceny przeznaczenia nieruchomości, które należało wziąć pod uwagę w opinii. Ewentualne kwestionowanie tej oceny może nastąpić jedynie w ramach zarzutów naruszenia prawa materialnego i nie powoduje powstawania osobnych, wymagających rozstrzygnięcia, zagadnień procesowych. Niezależnie od tej kwestii podnieść należy, że trzecie zagadnienie zostało sformułowane w sposób kazuistyczny, niekoniecznie mogący znaleźć zastosowanie do innych spraw, czego wymaga się od istotnego zagadnienia prawnego w rozumieniu art. 398⁹ § 1 pkt 1 k.p.c.

Z tych przyczyn należało odmówić przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania (art. 398⁹ § 2 k.p.c.).

O kosztach postępowania kasacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1, 1¹, 3 i 4, art. 99 k.p.c. oraz art. 32 ust. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2016 r. o Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej w zw. z § 10 ust. 4 pkt 2, § 2 pkt 6 oraz § 20 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie.

(E.M.)

[SOP]